

JAARVERSLAG 2019

Bestuursverslag, Governanceverslag en Jaarrekening
Definitief RvC-vergadering 14 april 2020



woCOM

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Korte terugblik op 2019	3
1.2	Leeswijzer jaarverslag 2019	4
2	BESTUURSVERSLAG.....	4
	BESCHIKBAARHEID.....	5
	BETAALBAARHEID	6
	LEEFBAARHEID	7
	DIENSTVERLENING	8
	KWALITEIT	9
	ORGANISATIE	10
	BEDRIJFSVOERING	11
	CONTINUÏTEIT	12
	GOVERNANCE	13
3	TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG	14
3.1	Maatschappelijke doelen.....	14
3.2	Organisatie.....	16
3.3	Continuïteit	17
3.4	Risicobeheersing en controlesystemen	21
4	BESTUURSVERKLARING	26
5	GOVERNANCEVERSLAG.....	28
5.1	Toeziethoudende taken en bevoegdheden	28
5.2	Samenstelling en deskundigheid	29
5.3	Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen	31
5.4	De Raad van Commissarissen als werkgever	32
6	JAARREKENING 2019.....	34
7	OVERIGE GEGEVENS.....	109
7.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	109
7.2	WoCom in cijfers.....	109

1 INLEIDING

1.1 Korte terugblik op 2019

Het jaar 2019 stond in het teken van het verlenen van dienstverlening met meerwaarde aan onze klanten. Daarnaast was er vooral veel aandacht voor het werkplezier en goed presteren van de medewerkers. Twee belangrijke thema's die hand in hand gaan. En samen verder invulling geven aan onze missie: vandaag en morgen bieden van een thuis aan onze doelgroep door een dienstverlening met meerwaarde.

Successen

Op beide gebieden is veel bereikt. Deels zijn dat interne resultaten, die onze klanten indirect merken in onze dienstverlening die hoger gewaardeerd wordt. Een greep uit de resultaten:

- Het verbeteren van het verhuurproces, met goede klantwaardering en lagere leegstand als gevolg;
- Zichtbaar in de wijk aanwezig zijn. Met uitgebreide aandacht en sociale begeleiding bij onderhoudsprojecten, maar ook door vaker intakegesprekken te voeren en nieuwe huurders te leren kennen;
- Aandacht voor betaalbaarheid. Door direct persoonlijk contact als er niet betaald wordt. En door in een werkgroep Huurbeleid met huurders en medewerkers alle aspecten van het beleid te bekijken;
- Echt luisteren naar onze klanten tijdens luisterpanels, waarbij ongeveer 12 huurders hun ervaringen vertelden met reparaties en onze dienstverlening;
- Het verbeteren van het begrotingsproces en de meerjaren onderhoudsplanning om daarmee de realisatie van projecten te verbeteren. Bijvoorbeeld door eerder opnames in de praktijk te doen;
- Meer inzicht in processen en resultaten door het ontwikkelen van 'dashboards' in samenwerking met een andere corporatie. Inzichten worden gedeeld bij het bespreken van de tertiaal-rapportages;
- De training 'de kortste klap naar meesterschap' voor leidinggevenden en medewerkers voor meer zelfinzicht in het eigen functioneren en de belemmeringen daarin;
- We voerden een uitgebreide dialoog over aanscherpen en verduidelijken van de missie en het strategisch plan. Vooral over de wijze waarop we willen aansturen en organiseren.

Aandachtspunten

Deze mooie resultaten maakt het plaatje over 2019 nog niet compleet. Naast successen zijn er ook belangrijke aandachtspunten:

- De druk op de woningmarkt neemt toe, het aantal reacties op een woningadvertentie stijgt, net als de zoekduur van woningzoekende;
- De realisatie van projecten (nieuwbouw en groot onderhoud) blijft nog achter op de begroting;
- Het ziekteverzuim blijft hoog, er wordt extra aandacht aan besteed, onder meer door preventie, samenwerking ARBO-Unie en een verzuimtraining voor leidinggevenden;
- Medewerkers worden vaker geconfronteerd met agressie, ook daar besteedden we in 2019 aandacht aan, onder andere met een training hoe daar mee om te gaan;
- Vindbaarheid van informatie en kennis daarover is een aandachtspunt omdat dit veel tijd van medewerkers kost.

Financieel gezien voldoen de kernindicatoren van woCom aan de eisen van de toezichthouders Aw en WSW. Het financiële plaatje wordt echter steeds complexer. Op basis van markt ficties lijken we op papier steeds rijker. Het vermogen op basis van de marktwaarde stijgt met € 118 miljoen. Toch kunnen we niet meer lenen, omdat de beleidswaarde met € 487 miljoen gelijk is aan die van 2018. Kijken we naar de inkomsten en uitgaven, de operationele kasstroom, dan houden we zelfs steeds minder over om te kunnen investeren. Onze inkomsten stijgen veel minder hard dan onze uitgaven. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren.

Bestuursprioriteiten

De bestuursprioriteiten voor 2019 zijn grotendeels gerealiseerd:

Omschrijving	
1. Werkplezier en goed presteren	✓ Invulling voor het voeren van goede gesprekken, Lerende organisatie (✓ procesoptimalisatie) en ✓ woCom Academie.
2. Dienstverlening met meerwaarde	● Communicatievisie ✓ Optimalisatie verhuurproces ✗ Optimalisatie dagelijks onderhoud ✓ Contracten aannemers dagelijks onderhoud
3. Externe verbinding en samenwerking	✓ Samenwerking Verbindende Schakel, ✓ Delen streefportefeuille en duurzaamheid met gemeenten, Samenwerking ✓ Van Eiges en ✓ Wooniezie
4. Strategie voor de toekomst	● Opstellen strategisch plan 2020-2022 met een rol voor samenwerkingspartners
5. Overig	✓ Uitrol stuurinformatie, ✓ Herinrichting hal kantoor Someren, ✓ Ontwikkelingen Helmondse corporaties volgen, ✓ Aandacht voor hoog ziekteverzuim

1.2 Leeswijzer jaarverslag 2019

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

2 BESTUURSVERSLAG

Maatschappelijke en organisatorische doelen



BESCHIKBAARHEID



VERHUURD
557 woningen
22,4% aan bijzondere
doelgroepen en urgenten
1,2% aan middeninkomens

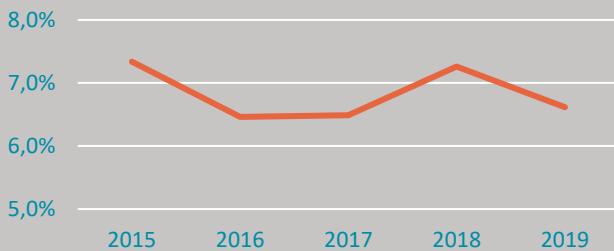


DOELEN

- ✓ maximaal 18 maanden zoekduur
- ✓ monitoren van slaagkansen
- ✓ meer toewijzen aan middeninkomens
- ✓ 41 woningen verkopen (95% gerealiseerd)
- ✓ 50 woningen opleveren (95% gerealiseerd)

WONINGBEZIT
7.981 woningen
523 overige wooneenheden
368 parkeren
84 dure huurwoningen
22 maatschappelijk
20 bedrijfspanden

MUTATIEGRAAD



VERKOCHT

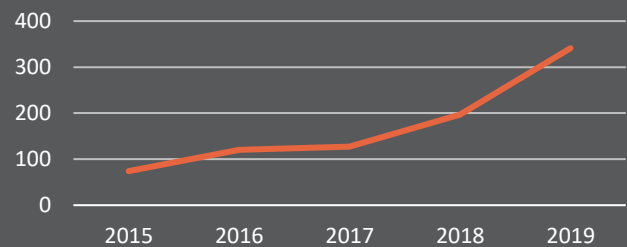
39 woningen verkocht
38% aan zittende huurders
5 dure woningen
8 woningen teruggekocht
12 woningen na terugkoop
doorverkocht

VERHUURPROCES

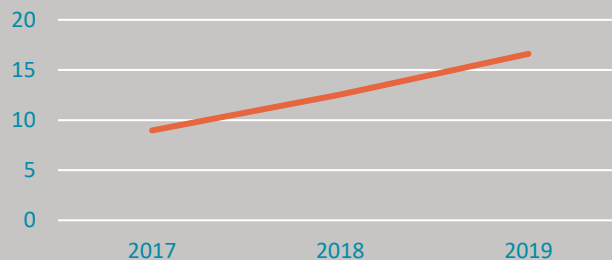
16,6 maand zoekduur
(gemiddeld bij verhuur)
17% toewijzing via loting
0,6% leegstand
6,22 aanbiedingsgraad



REACTIEGRAAD



ZOEKDUUR



TEVREDENHEID

7,9 cijfer nieuwe huurder
97% tevreden huurders
8,0 oordeel vertrekkers
93% tevreden huurders



ONTWIKKELING

18 woningen gesloopt
48 woningen opgeleverd
22 woningen in aanbouw
155 woongelegenheden
in ontwikkeling



woCOM

BETAALBAARHEID



HUURPRIJS

€ 531 gemiddelde huurprijs
1,6% huuraanpassing
(sociale huurwoningen)
2,6% huuraanpassing dure
huurwoningen



HURBELEID

In een werkgroep met
huurders en medewerkers
wordt gekeken naar
streefhuur, jaarlijkse
huuraanpassing en huur bij
woningverbetering

DOELEN

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

VERHUUR

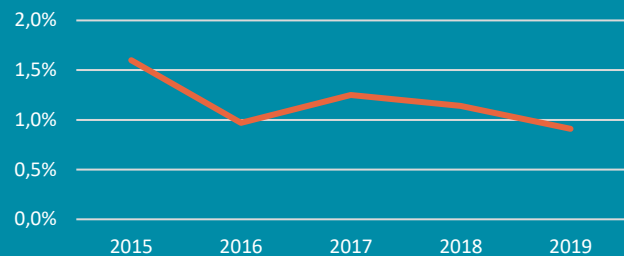
85% aanbod < grens voor
huurtoeslag (€ 607)
98,6% passend verhuurd
aan mensen met recht op
huurtoeslag



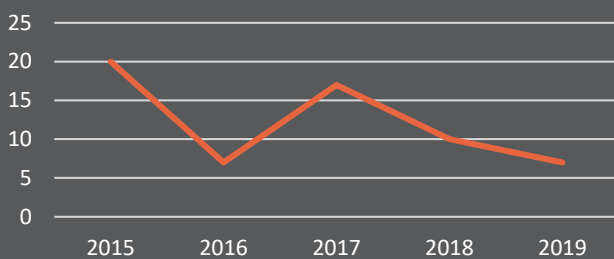
BETAALPROBLEEM

0,91% totale huursom
(voor 0,21% is een
betaalafsprake gemaakt)
73% betreft achterstanden
van huidige huurders en
27% vertrokken huurders

HURACHTERSTAND



ONTRUIMINGEN ACHTERSTAND



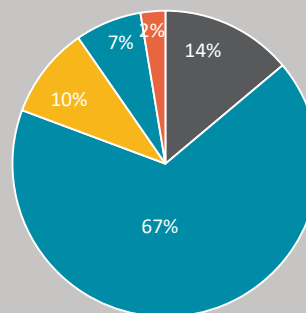
ACHTERSTAND

29 doorverwijzingen naar
de deurwaarder voor
incasso
12 vonnissen rechtbank
waarvan er 7 tot
ontruiming hebben geleid



IN GESPREK

gemiddeld 154
betaalafspraken elke
maand en 262
huisbezoeken in 2019 om
over de huurachterstand
te praten



WONINGBEZIT

14% goedkoop
81% < 1^e aftopping
91% < 2^e aftopping
98% < sociale huurgrens

SAMENWERKING

Samenwerking met andere
organisaties om betaal-
problemen zoveel mogelijk
te voorkomen. Ook
financiële voorlichting op
een middelbare school.



woCOM

LEEFBAARHEID



OORDEEL BUURT

Huurders beoordelen hun woonomgeving met rapportcijfer 7,3. En 87% geeft minimaal een voldoende.



INITIATIEVEN

ondersteunen bewoners-initiatieven op Burendag en NL DOET, opruim- en containeracties

DOELEN

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



WOONFRAUDE

50 meldingen
6 huurcontracten beëindigd door de rechter waarna ontruiming volgde.

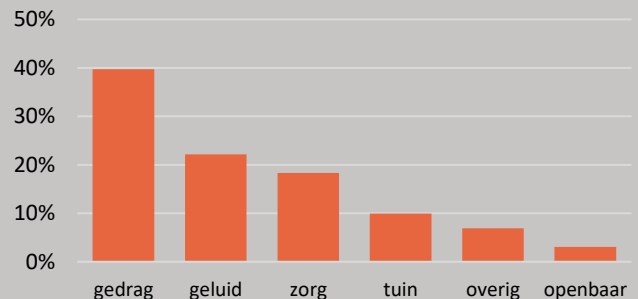


PROJECTEN

gebiedsvisie Lierop
visie Heeze uitgesteld
ontwikkeling Annawijk
18 woningen in Helmond gesloopt (met sociaal plan voor de huurders)

GESPREK

135 overlastmeldingen in 2019, in gesprekken en huisbezoeken naar een oplossing gezocht, soms na inschakelen van buurtbemiddeling

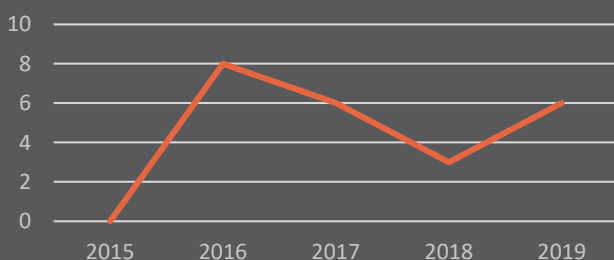


WONEN EN ZORG

18 nieuwe woningen en 6 kamers voor ORO
10 verhuringen met driepartijen-overeenkomst
3 verhuur via zorgpartij



ONTRUIMINGEN LEEFBAARHEID



UITGAVEN

Er is € 173 duizend euro uitgegeven aan leefbaarheid (het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving). De uitgave aan participatie was € 96 duizend euro.

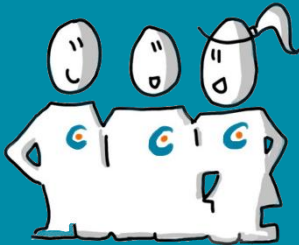
woCOM

DIENSTVERLENING



TEVREDENHEID

Huurders beoordelen de dienstverlening in KWH-onderzoek met een 7,9 91% geeft minimaal een voldoende.



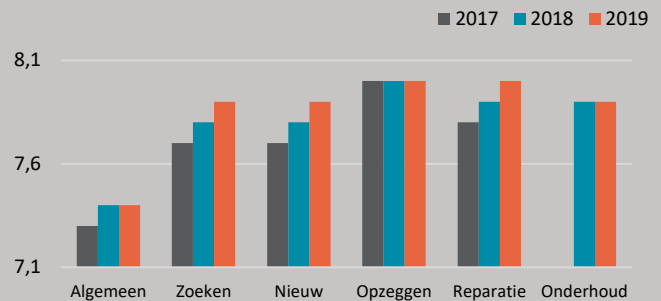
DOELEN

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



LUISTERPANEL

2 bijeenkomsten met 2 groepen huurders, over reparaties en over dienstverlening



PARTICIPATIE

13 bewonerscommissies actief in wijken en complexen, de 3 huurdersorganisaties overlegden 6x op formele momenten met woCom



TELEFOON

41.574 inkomende telefoongesprekken
51% van de telefoontjes werd doorverbonden
3.487 terugbelverzoeken



ADVIEZEN HO

2 positieve adviezen over het reglement van de geschillencommissie en de begroting, een negatief advies over de jaarlijkse huuraanpassing.

AFSPRAKEN

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



KLACHTEN

89 meldingen van ontevredenheid bij de organisatie, 0 bij de huurcommissie, 0 bij de geschillencommissie



KWALITEIT



KWALITEIT

Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning met 7,1. Van de huurders is 88% is tevreden, 49% geeft zelfs een 8 of hoger

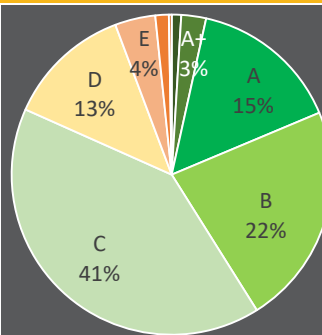


PROJECTEN

3 pilots met renovatie tot 'bijna energie neutrale woning': 16 woningen
Helmond, 5 woningen
Maarheeze, 4 woningen in
Beek en Donk.

DOELEN

- ✓ extra aandacht voor communicatie bij renovatie
- ✓ zonnepanelen en gasloos koken op verzoek
- ✓ nieuw contract met aannemers voor reparaties
- ✓ 3 pilots in schilrenovatie naar 'BENG'
- * realisatie index projecten minimaal 70%



ENERGIESCORE

81,3% van de woningen heeft een 'groen' label (C of hoger). De gemiddelde energie-index is verbeterd tot 5,38 (5,5 is de grens tussen C en B).

ONDERHOUD

1.495 geschilderd
129 nieuwe kozijnen
49 nieuwe daken
209 nieuwe badkamers
305 nieuwe keukens
188 nieuwe toiletten



REPARATIES

6.648 reparatieverzoeken bij woCom gemeld
65% is in 1 bezoek opgelost



DUURZAAMHEID

426 woningen gasloos koken, bij 221 woningen zonnepanelen gelegd
24 woningen aardgasvrij gemaakt



TEVREDENHEID

8,0 reparaties
92% tevreden huurders
7,9 onderhoud
87% tevreden huurders

VEILIGHEID

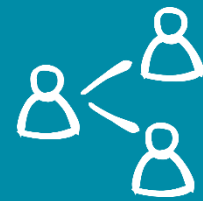
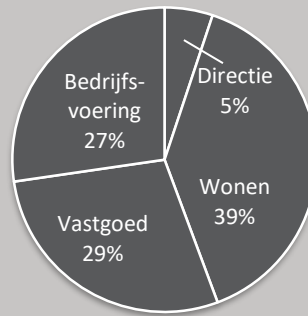
bij 85 woningen asbest verwijderd, 254 nieuwe groepenkast, 302 nieuwe ketel, 85 nieuwe mechanische ventilatie



UITGAVEN

€ 3,5 miljoen aan dagelijks onderhoud (reparaties en kleine werkzaamheden bij verhuizing) € 10,8 miljoen aan planmatig onderhoud.

ORGANISATIE



DOELEN

- ✓ werkplezier en goed presteren
- ✓ stimulerend leerklimaat (woCom-Academy)
- * doorontwikkeling HRM gesprek (afroning 2020)
- * nieuw strategisch plan (afroning 2020)

OR

verkiezingen: 1 nieuw lid en 2 vertrekkende leden
5 overlegvergaderingen (2 met commissarissen) en 10 informeel overleg bestuur waaronder terugkoppeling

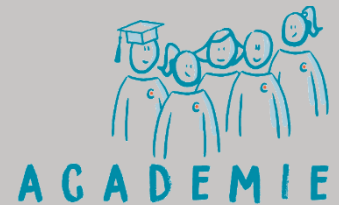
WOCOM FITS

aandacht voor vitaliteit van medewerkers met wandellunch, sportwedstrijden binnen en buiten, gezonde lunch

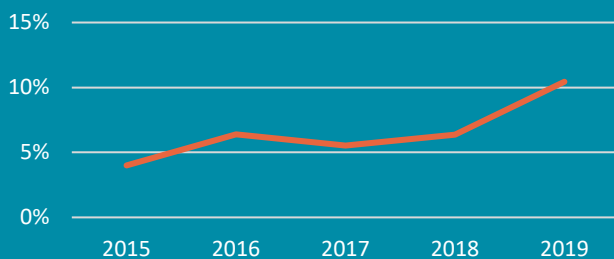


OPLEIDING

asbestherkenning, schrijftraining, simulatiegame, persoonlijke ontwikkeling, huurrecht, verzuimtraining, omgaan met agressie



ZIJKTEVERZUIM

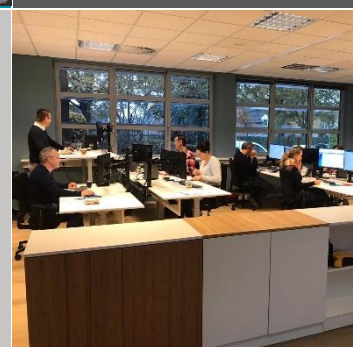
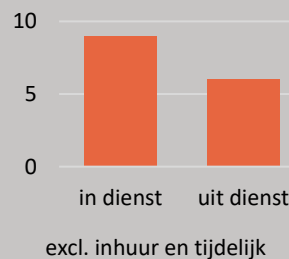


ONTWIKKELING

10 leidinggevenden en 30 medewerkers volgden een intensieve training persoonlijke ontwikkeling



IN EN UIT DIENST



PERSENEEL

1 uitstapje van de personeelsvereniging
1 afdelingsuitje voor teambuilding en groepsgevoel

VERZUIMTRAINING

Inzet sociaal medisch team, oefenen verzuimgesprekken
agressie training, persoonlijk leiderschap, T-rapportage, persoonlijke aandacht



woCOM

BEDRIJFSVOERING



WOCOM DAG
Aandacht voor dilemma's, samenwerking en communicatie in 4 werkvormen met 80 collega's op een inspirerende locatie.



DOELEN

- ✓ verbetering verhuurproces (LEAN)
- ✓ informatie: inzicht via dashboards
- ✓ actualisatie prestatieafspraken
- ✓ monitoring en bijsturen met tertiaalrapportages
- * middelen op locatie: info@anywhere (uitrol 2020)



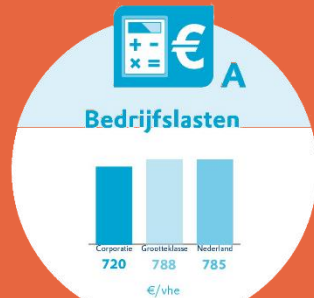
CONTACTSTRATEGIE

Inventarisatie van het gebruik van onze communicatiemiddelen en de voorkeur van de klant. Gevolgd door een strategie voor de inzet in 2020.



DASHBOARD SLIMR

Met een andere corporatie meer inzicht door cijfers en indicatoren van de dagelijkse processen. Start met dagelijks onderhoud, vervolg met verhuur.



STRATEGISCH PLAN

Evaluatie strategisch plan 2017 en aanzet voor vervolg: waar staat woCom voor en waar gaat woCom voor? En hoe doen we dat?



WERKWIJZE

anders samenwerken en communiceren, procesaanpak met Lean, projecten met Agile, meer teams met een dag- of weekstart voor overzicht



BENCHMARK AEDES

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

PROCESAANPAK

Meer rust, regelmaat en inzicht in het verhuurproces. Daarmee betere resultaten, tevreden klanten en minder werkdruk.



RAPPORTAGE

De sturingsrapportage is gewijzigd van kwartaal naar tertiaal. De rapportage wordt integraal besproken en vervolgens worden prioriteiten gesteld.

WOCOM

CONTINUÏTEIT



RATIO'S

	norm	2019
ICR	> 1,4	1,74
LtV	<70%	52%
Solvabiliteit	>20%	44%
Dekking	<70%	22%



RESULTAAT

(€ 1 miljoen)	2019
Exploitatie	14,4
Investerings	-8,3
Waarderen	119,0
Overig	-6,9
TOTAAL	118,2

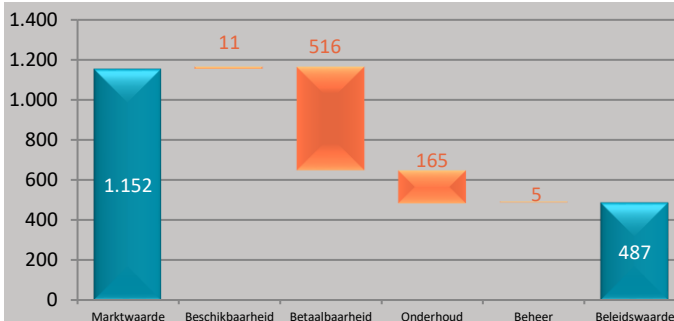
DOELEN

- ✓ voldoen aan financiële ratio's toezichthouders
- ✓ implementatie nieuwe definities onderhoud
- ✓ verbeteren begrotingsproces en MJOP



LASTEN PER VHE

	2019
Onderhoud	1.969
Exploitatie	924
Beheer	565
Rente	1.148
TOTAAL	4.606



WAARDERING VASTGOED

In 2019 zijn onze stenen maar liefst € 119,0 miljoen meer waard geworden. In totaal € 1,15 miljard! Dit komt door de waardering tegen marktwaarde. Na correctie voor verhuur (beschikbaarheid), sociale huurprijs (betaalbaarheid) en de werkelijke onderhoudsuitgaven (kwaliteit) resteert een beleidswaarde van € 487 miljoen.

€ 665 MILJOEN

is de maatschappelijke bijdrage van woCom, waarvan € 516 miljoen door huurmatiging ten opzichte van de markthuur.



HUISHOUDBOEKJE

(€ 1 mln.)	2019
Huren	+56,1
Verkopen	+11,2
Reparaties	-3,5
Onderhoud en verduurzaming	-20,2
Rente	-11,6
Leefbaarheid	-0,2
Organisatiekosten	-9,8
Belastingen	-10,7
Verzekeringen	-0,3
Nieuwbouw	-7,2
Aflossingen	-17,3
SALDO	-13,4

KASTROMEN

In tegenstelling tot de stijgende waardering, daalt de vrije kasstroom in 2018 van circa € 9,5 miljoen naar circa € 8,7 miljoen in 2019. Belangrijke oorzaken zijn de stijging van het onderhoud, de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. Vrije kasstromen zijn belangrijk om nog te kunnen lenen.

BELASTING

woCom betaalde € 10,7 miljoen aan belasting in 2019: € 5,7 miljoen aan verhuurdersheffing en € 2,6 miljoen vennootschapsbelasting.



woCOM

GOVERNANCE



CONTROLE

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



INTEGRITEIT

1 melding incident integriteit (direct aangepakt)
geen meldingen klokkenluider

DOELEN

- ✓ inzicht door interne audits en controles
- ✓ risico's in beeld en in control
- ✓ verdere implementatie AVG
- ✓ positief oordeel toezichthouders
- * implementatie software risicomangement



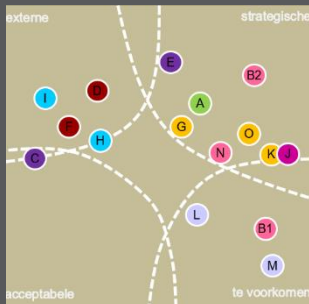
COMPLIANCE

Bijzondere aandacht voor de verdere implementatie van de AVG, de wet informatie Energiebesparing, de toekenning OOB-status aan corporaties, actualisatie reglementen en statuten (actualisatie investeringskaders).



OORDEEL TOEZICHT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) constateerden geen bijzonderheden.



RISICOSYSTEEM

In 2019 zijn de strategische risico's in 2 sessies gezamenlijk bepaald. Voor overzicht van beheersing wordt software geïmplementeerd.



ACCOUNTANT

Positieve controleverklaring en geen materiële opmerkingen in managementletter. De auditcommissie evalueerde de accountant.



INTERNE AUDITS

In 2019 vonden audits plaats naar: werkdruk, IT, verkoop/ terugkoop, aanbesteden, AVG, vastgoedsturing, woningtoewijzing, marktwaarde

PRIVACY

Er zijn 4 meldingen over privacy geweest. Eén betrof een externe partij. Er zijn geen meldingen aan de Autoriteit geweest.



IN CONTROL

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

woCOM

3 TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG

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

3.1 Maatschappelijke doelen

Woningportefeuille woCom

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

Gemeente Laarbeek

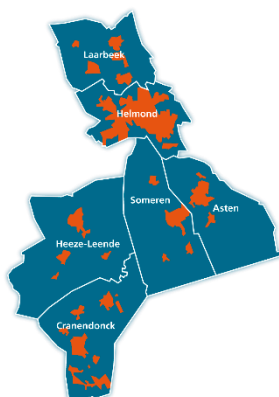
Woningen	2.180
Overig wonen	26
Niet wonen	102

Gemeente Heeze-Leende

Woningen	916
Overig wonen	108
Niet wonen	15

Gemeente Cranendonck

Woningen	1.429
Overig wonen	22
Niet wonen	1



Gemeente Helmond

Woningen	1.972
Overig wonen	74
Niet wonen	245

Gemeente Asten

Woningen	228
Overig wonen	106
Niet wonen	20

Gemeente Someren

Woningen	1.340
Overig wonen	187
Niet wonen	27

Omgeving

Onderdeel	2019	woCom
Demografie	Het woningtekort neemt in heel Nederland toe, o.a. door sterkere demografische groei en migratie. De trend van vergrijzing en gezinsverdunding zet onverminderd door.	Trend geldt ook voor het werkgebied van woCom. De streefportefeuille omvat meer woningen en meer kleine, betaalbare woningen
Economie	De economische ontwikkeling is goed, er zijn weinig werklozen. De prijzen van bouwmaterialen en uurlozen stijgen erg hard.	Betaalbaar bouwen en onderhouden komt ook bij woCom onder druk door prijsstijgingen. In de begroting en investeringskaders wordt naar een goed evenwicht gezocht.
Sociaal	Zorg voor leefbaarheid in wijken door de veranderende maatschappij en bezuinigingen op sociaal domein. Uit landelijke onderzoek blijkt dat de toewijzingsregels de leefbaarheid in corporatiewijken negatief beïnvloed.	Ook in de wijken waar woCom actief is, leiden de toewijzingsregels tot een concentratie van mensen met een lager inkomen of een zorgbehoefte. Sturen op gedifferentieerde wijken wordt steeds belangrijker.
Technologie	Technologie wordt steeds belangrijker in de bouw, met name voor installaties. Maar ook in bedrijfsvoering: ICT en Big Data.	WoCom onderzoekt alternatieve bouwsystemen voor snelheid, kwaliteit en capaciteit.
Ecologie	Aandacht voor duurzaamheid in nieuwbouw, renovatie, energieopwekking en het afkoppelen van aardgas wordt steeds groter.	WoCom volgt de strategie uit het duurzaamheidsbeleid: eerst isoleren (verbruik verminderen), dan de installatie verduurzamen. In 2019 vonden diverse pilots plaats.
Politiek	De politieke aandacht voor het wonen en corporaties is groot. De verhuurderheffing en VPB en de invloed op de investeringscapaciteit blijven onderwerp van gesprek.	De Minister sloot in januari een woondeal in de MRE-regio. Het evenwicht tussen investering in nieuwbouw versus verduurzaming, betaalbaarheid en belasting wordt steeds lastiger.

Woningmarkt

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

Onderdeel	2019	Trend
Aanbod (mutatiegraad)	6,6%	in lijn met vorige jaren (maar blijft laag)
Reactiegraad advertenties	341	zeer sterke stijging (74 in 2015 en 197 in 2018)
Zoekduur	16,6 (mnd)	ook forse stijging (12,5 maanden in 2018)
Aanbiedingsgraad	6,4	onverminderd hoog (en in tegenspraak tot marktdruk)
Verhuring bijzondere doelgroepen	22,4%	in lijn met vorige jaren en prestatieafspraken
Samenwerking Wooniezie	versterkt	andere organisatie, aansluiting meer partijen

Nieuwbouw

WoCom vergroot het aanbod door extra sociale huurwoningen te realiseren. In 2019 zijn 48 woningen opgeleverd. De nieuwbouwrealisatie wordt kritisch gemonitord. Door de verkoop van sociale huurwoningen te temporiseren, wordt bijgestuurd op de streefportefeuille. In Heeze-Leende en Cranendonck is een doorstroompilot gestart. Door voorrang te geven aan oudere woningzoekenden die een eengezinshuurwoning achter laten, wordt de verhuisketen verlengd. In de Annawijk in Helmond zijn 18 woningen gesloopt en met de participatiegroep uit de wijk zijn plannen voor nieuwbouw ontwikkeld.

Onderhoud en verduurzaming

Ook de realisatie van onderhoudsprojecten wordt gemonitord en verbeterd. Veel planmatig onderhoud zoals schilderwerk en ketelvervanging wordt geheel volgens begroting uitgevoerd. Grotere projecten nog niet altijd. In 2019 is verdere ervaring opgedaan met grote onderhoudsprojecten. In 3 pilotprojecten zijn verschillende typen woningen verduurzaamd. Dak, gevel en kozijnen werden aangepakt en zo goed geïsoleerd dat de woningen geschikt waren voor laagtemperatuur verwarming zonder aardgas. Bij mutatie of op verzoek wordt in de regel het kookgas vervangen door een elektra-aansluiting. Zonnepanelen worden op verzoek of planmatig aangeboden.

Participatie

Overleg op bestuurlijk niveau.

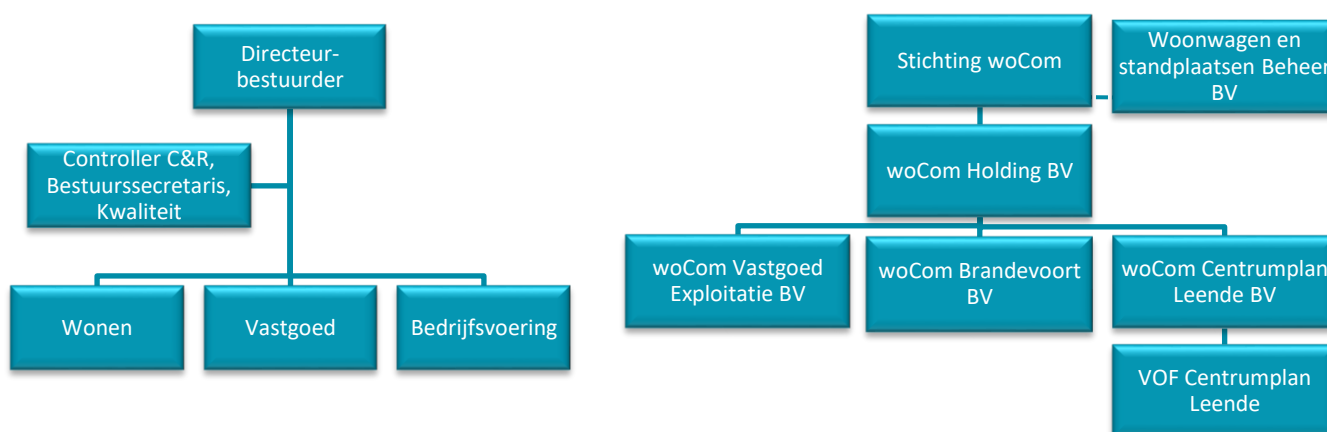
Partij	Frequentie	Thema's
Huurdersorganisaties	minimaal 3x per jaar	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten, huuraanpassing, beleid, dienstverlening
Gemeenten werkgebied	minimaal 2x per jaar	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten (bod), projecten
Zorgpartijen (als netwerkpartner)	minimaal 2x per jaar	samenwerking, mogelijkheden
Zorgpartijen (als huurder)	minimaal 1x per jaar	contract, dienstverlening
Welzijnspartijen (netwerkpartner)	minimaal 2x per jaar	dienstverlening en samenwerking
Aannemers (DO)	minimaal 1x per jaar	contract, dienstverlening
Corporaties MRE-regio	minimaal 5x per jaar	samenwerking algemeen, in 2019 specifiek aandacht voor transparant woningaanbod en betaalbaar wonen
Bestuurders MRE-corporaties	3 leergangen in 2019	gezamenlijk programma voor permanente educatie

Partij	Frequentie	Thema's
Wooniezie (13 corporaties)	Minimaal 2x per jaar (en 4x dagelijks bestuur)	organisatie, kwaliteit en samenwerking borgen
Van Eiges	3 bijeenkomsten in 2019	andere samenwerking met korte lijnen op sociaal domein

3.2 Organisatie

Organogram en nevenstructuur

De structuur van de interne organisatie is in 2019 niet gewijzigd. De samenvoeging van de afdeling Vastgoed is geëvalueerd. Ook de nevenstructuur van woCom is in 2019 niet gewijzigd.



Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2019 sterk gestegen. Dit is cijfer verschilt per afdeling en het verzuim is deels werkgerelateerd. Het ziekteverzuim was de belangrijkste prioriteit voor het laatste tertiaal van 2019 en voor 2020. Er is met de Arbo een aanpak opgesteld op 6 pijlers: inzet sociaal-medisch team, training leidinggevenden in verzuimgesprekken, training medewerkers in omgaan met agressie, trainingen persoonlijk leiderschap, continue aandacht en inzicht in rapportages en het belangrijkste: meer persoonlijke aandacht voor de medewerkers, ook preventief.

Nieuwe medewerkers

In 2019 kwamen 9 nieuwe medewerkers in dienst. Daarnaast werden tijdelijke medewerkers ingehuurd voor o.a. ziektevervangend. WoCom hecht veel waarde aan het goed inwerken van nieuw geworven talent. Dat doen we door het delen van de kernwaarden, missie/visie en belangrijke woCom regels en procedures in het arbeidsvoorwaardengesprek. Op de eerste werkdag gaat het (maatwerk) inwerkprogramma van start waarin de nieuwe medewerker kennismaakt met collega's, netwerken en systemen en krijgen zij een buddy die hen helpt in het dagelijkse werk. Er worden momenten van feedback en reflectie georganiseerd om medewerkers zich direct thuis te laten voelen.

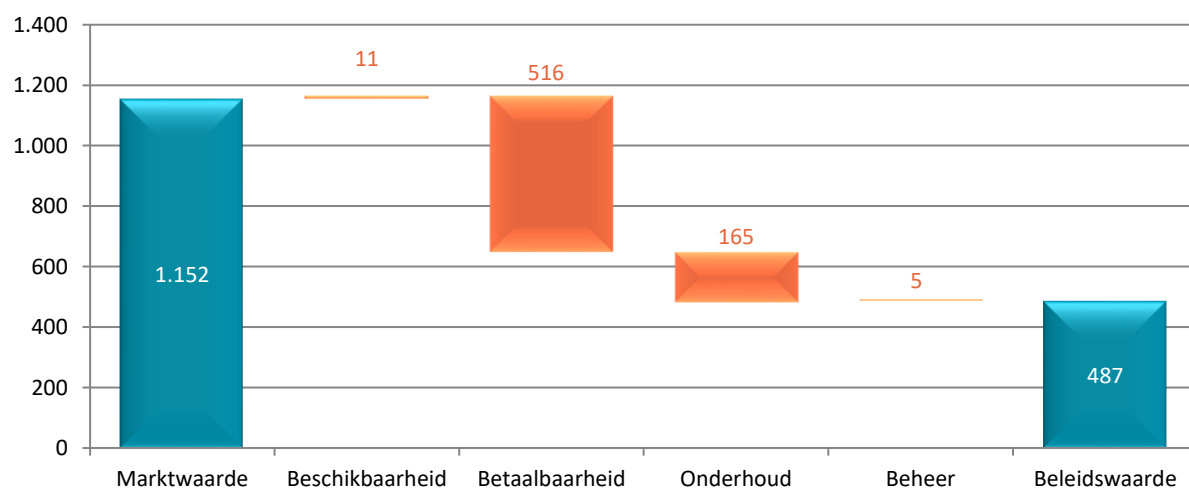
Onderzoek en ontwikkeling

Thema	Aanleiding	Stand van zaken
<i>Betaalbaarheid</i> - Onderzoek mogelijkheden ander streefhuurbeleid	Voorstel huurdersorganisaties in werkgroep huurbeleid	In januari 2020 afgerond (geen wijziging)
<i>Beschikbaarheid</i> - Doorstroomonderzoek	Passende huisvesting voor senioren en jongeren, verhuisketen verlengen	Eind 2019 opgestart (vertraagd)
<i>Beschikbaarheid & Kwaliteit</i> - Nieuwe bouwsystemen	Kosten en capaciteit, slimmere oplossingen	Mogelijkheden in Lierop en Helmond onderzocht, nog geen concreet project.
<i>Kwaliteit</i> - Pilot BENG-renovatie (isolatie en installatie aardgasvrij)	Goede oplossing voor verschillende type woningen	3 pilots afgerond, in 2020 geëvalueerd.
<i>Kwaliteit</i> - Circulair bouwen	Speerpunt gemeente Someren	Onderzoek loopt voor pilot
<i>Beschikbaarheid</i> - Marktonderzoeken nieuwbouw en bestaande bouw	Mogelijkheden voor invulling streefportefeuille	Goedgekeurde projecten, verbeterd format
<i>Organisatie</i> - Anders aansturen en organiseren	Werkdruk, wensen in samenwerking en aansturing	Uitwerking in concept gereed
<i>Organisatie</i> - Pilot 'afwegingskader verduurzaming'	Onderzoek in samenwerking met TNO en anderen (BTIC)	Subsidie toegekend december 2019, start in 2020
<i>Organisatie</i> - Procesverbetering Lean	Verminderen werkdruk, verbeteren dienstverlening	Verhuurproces en begrotingsproces zijn afgerond
<i>Bedrijfsvoering</i> - Dashboards met informatie over processen (SLIMR)	Inzicht en overzicht, samen met andere corporatie	Dagelijks onderhoud is gereed, mutatie wordt afgerond in 2020

3.3 Continuïteit

Waardering: marktwaarde – beleidswaarde

Eind 2019 bedraagt de marktwaarde € 1.152 miljoen. Deze waarde komt echter niet beschikbaar om uit te geven omdat deze niet gerealiseerd wordt. De maatschappelijke bijdrage van woCom is € 665 miljoen, verdeeld over de categorieën beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Dit resulteert eind 2019 in een beleidswaarde van € 487 miljoen. Grafisch ziet dit er als volgt uit:



Hierbij kunnen de maatschappelijke afslagen als volgt verklaard worden:

Beschikbaarheid

Door de stijging van de markthuren is het aantrekkelijker om woningen te exploiteren in plaats van te verkopen. De correctie voor beschikbaarheid is dit jaar per saldo een *opslag* van € 11 miljoen in plaats van een *afslag* van € 105 miljoen zoals vorig jaar. De stijging van € 116 miljoen t.o.v. vorig jaar komt door het verdwijnen van de overdrachtskosten en de stijging van de markthuren. Door het verdwijnen van de overdrachtskosten stijgt de beleidswaarde met € 51 miljoen ten opzichte van de marktwaarde. De stijging van de markthuur leidt ertoe dat bij 3.735 woningen het door-exploiteerscenario hoger wordt dan het uitpondscenari (2018: 361). De overige 4.390 woningen hebben nog steeds een uitpondwaarde. Met 92,7% nadert de waarde door-exploiteren heel dicht die van het uitponden. (2018: 88,5%).

Betaalbaarheid

Deze afslag stijgt met € 216 miljoen van € 300 miljoen naar € 516 miljoen. De sterkere stijging van de markthuur (+12,4%) ten opzichte van de streefhuur (+ 1,47%) verklaart € 176 miljoen. Hiervan heeft € 36 miljoen betrekking op het niet langer meenemen van boven-inflatoire huurstijgingen, als dit niet het daadwerkelijke beleid van de corporatie is. De overige € 40 miljoen kan verklaard worden uit hogere afdrachten aan verhuurderheffing als gevolg van gestegen WOZ-waarden.

Kwaliteit

De afslag voor kwaliteit is gestegen van € 103 miljoen naar € 165 miljoen. Dit is het gevolg van:

1. De stijging van de eigen onderhoudsnorm van € 2.090 naar € 2.175 (effect - € 19 miljoen).
2. Het meenemen van de eigen onderhoudsnorm in de eindwaarde van de beleidswaarde in plaats van het minimum van de marktnorm (incl. verouderingsopslag) of het beleidsonderhoud.

Beheer

De afslag voor het beheer van € 30 miljoen in 2018, is omgeslagen in een *opslag* van € 5 miljoen in 2019. Dit is vooral het gevolg van de daling van de beheernorm van € 895 naar € 708 per woning. Op basis van nieuwe verslaggevingsrichtlijnen worden meer kosten toegerekend aan onderhoud en de 'overige organisatiekosten'. Dergelijke uitgaven worden niet meegenomen in de beheernorm.

De beleidswaarde is eind 2019 met € 487 miljoen gelijk aan die van eind 2018. Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

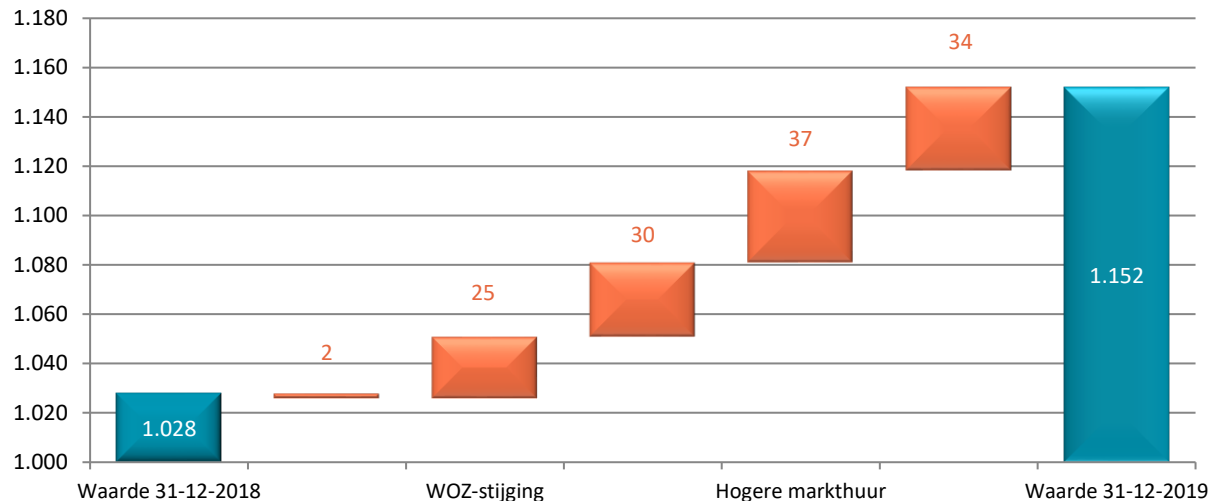
Mutatie	Bedrag (x € 1.000)
Stand per 1 januari	487.620
Geen overdrachtskosten in door-exploiteer-scenario	17.484
Eigen onderhoudsnorm in de eindwaarde	-22.413
Daling disconto van 6,32% naar 6,13%	11.956
Geen boven-inflatoire huurverhoging	-36.106
Stijging gemiddeld onderhoud van € 2.090 naar € 2.175	-19.199
Daling beheernorm van € 895 naar € 708 ¹	43.819
Overige mutaties	3.787
Stand per 31 december	486.948

¹ Daling Beheernorm door toerekening naar onderhoud en overige organisatiekosten

Met uitzondering van de normen voor onderhoud en beheer, zijn de mutaties het gevolg van wijzigingen in het Handboek 2019. De verklaring van de stijging van het onderhoud en de daling van de beheerlasten zijn reeds toegelicht bij de 'waterval'.

Toelichting verloop marktwaarde

De marktwaarde is met € 124 miljoen gestegen naar € 1.152 miljoen. De belangrijkste mutaties zijn:



Voorraadmutaties (-€ 2 miljoen)

Er zijn voor € 7,5 miljoen 30 woningen en 24 zorgeenheden opgeleverd. Voor € 7,8 miljoen zijn 44 woningen en het bedrijvent centrum Beek en Donk verkocht en voor € 2,1 miljoen zijn er 18 woningen en 29 garageboxen gesloopt.

WOZ stijging (+€ 25 miljoen)

De WOZ-waarde is over 2019 met gemiddeld 5,2% gestegen.

Splitsing onderhoudsnormen (+ € 30 miljoen)

In het handboek 2019 worden in het uitpondscenario lagere onderhoudsnormen meegenomen dan in een doorexploteer scenario. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van +€ 27 miljoen. Daarnaast stijgt de marktwaarde omdat in de eindwaarde is gerekend met een minimale mutatiegraad van 2%. Effect + € 3 miljoen.

Hogere markthuur (+ € 37 miljoen)

Ten opzichte van de jaarrekening 2018 is de markthuur met 12,4% gestegen van gemiddeld € 757 naar € 851 per maand.

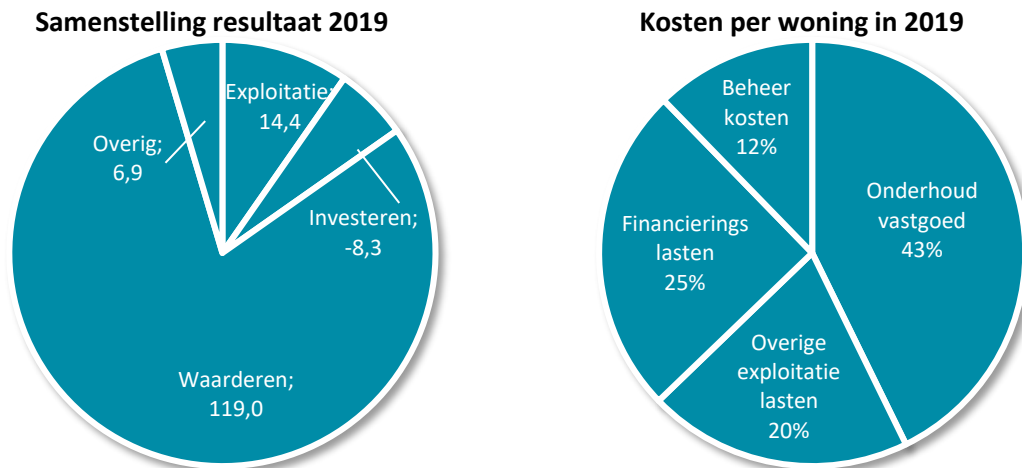
Lagere discontovoet (+€ 34 miljoen)

Ondanks dat markhuren en leegwaardes (deze volgen de WOZ) fors stijgen, daalt het risicoprofiel van onze vastgoedportefeuille. Dit zien we terug in een daling van de discontovoet van 6,63% naar 6,35%. Hierdoor wordt de portefeuille € 34 miljoen meer waard.

Met uitzondering van de voorraadmutaties zijn de mutaties het gevolg van marktontwikkelingen en wijzigingen in het Handboek 2019.

Toelichting jaarresultaat

Het jaarresultaat 2019 is € 118,2 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de portefeuille van € 119,0 miljoen was er een verlies van € 0,8 miljoen. Dit is het saldo van een exploitatieresultaat van +€ 14,4 miljoen, leefbaarheidsuitgaven -€ 0,8 miljoen, onrendabele investeringen -€ 10,3 miljoen, verkopen + € 2,0, waardeveranderingen van financiële activa -€ 3,3 miljoen en vennootschapsbelasting -€ 2,8 miljoen.



Het exploitatie resultaat ligt € 1,0 miljoen hoger dan in 2018. Per woning ziet dat er als volgt uit:

Omschrijving	2019 per vhe	2018 per vhe
Huren	6.205	6.090
Onderhoud vastgoed	-1.969	-1.628
Overige exploitatielasten	-924	-1.138
Financieringslasten	-1.148	-1.328
Beheerlasten	-565	-550
Vastgoedexploitatie	1.599	1.446

WoCom heeft € 17,7 miljoen uitgegeven aan onderhoud. Daarnaast heeft woCom € 8,1 miljoen geïnvesteerd in haar bestaande woningen. Hierbij gaat het vooral om renovaties die bijdragen aan de verduurzaming.

Toelichting eigen vermogen

Het eigen vermogen van woCom bedraagt € 916 miljoen eind 2019. De stijging is het gevolg van het positieve jaarresultaat. Hiervan wordt € 665 miljoen niet gerealiseerd, omdat woCom minder dan de markthuurg vraag en extra in kwaliteit investeert. Gecorrigeerd voor deze effecten bedraagt het eigen vermogen € 251 miljoen.

Continuïteit op termijn: ontwikkeling ratio's

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

	NORM Aw-WSW	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR	1,4	1,7	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8
Loan to Value	<75%	52%	51%	50%	51%	54%	56%
Solvabiliteit	>20%	44%	46%	45%	44%	42%	40%
Dekkingsratio	<70%	22%	24%	24%	24%	25%	26%

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

Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen

Als gevolg van forse onderhoudsuitgaven en investeringen om de streefportefeuille en het duurzaamheidsbeleid te realiseren, geeft woCom de komende jaren € 82 miljoen meer uit dan er binnenkomt. Daarvan komt € 28,2 miljoen uit eigen middelen en € 53,8 miljoen wordt (bij)geleend. Dit heeft het volgende effect op de kasstromen tot en met 2024:

Bedrag (x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Huur	55.877	56.848	58.848	60.419	62.087	63.974
Opbrengsten	1.310	1.200	1.219	1.240	1.287	1.316
Onderhoud	-14.347	-14.746	-16.668	-18.518	-18.547	-19.363
Personeel	-5.226	-6.171	-6.269	-6.419	-6.579	-6.743
Ov. exploitatie	-8.922	-8.606	-8.466	-8.640	-8.770	-9.231
Rente	-11.681	-10.960	-10.146	-9.597	-9.732	-10.081
Verhuurheffing	-5.650	-6.403	-7.009	-6.623	-7.161	-8.400
Vennootschapsbelasting	-2.613	-4.002	-4.306	-3.749	-3.895	-3.794
Investeringen	-18.198	-34.704	-32.922	-31.597	-37.906	-32.266
Verkopen	13.403	10.775	11.677	10.405	8.439	7.314
Financieringen	-17.328	-3.442	6.101	12.559	20.992	17.594
Kasmiddelen	-13.374	-20.211	-7.941	-520	215	320

3.4 Risicobeheersing en controlesystemen

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

Middel/ instrument	Omschrijving
Risicomanagement	In 2019 is gezamenlijk een verdere invulling gegeven aan het risicomanagement door het formuleren van de belangrijkste strategische risico's en doelen en de activiteiten die bijdragen aan het realiseren van deze doelen. Daarbij zijn de eerste stappen gezet in het beleggen van het eigenaarschap voor risicomanagement lager in de organisatie. Over de voortgang en verbeteracties wordt periodiek gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Risico's in brede zin worden expliciet benoemd bij de besluitvorming van bestuur en Raad van Commissarissen.
Statuten en reglementen	In 2019 zijn investerings- en treasurywetstatuut goedgekeurd. Voor 2020 is de gewijzigde governancecode geagendeerd.
Integriteitscode en Klokkenluideregeling	De Integriteitscode en Klokkenluideregeling geven weer wat verwacht wordt van houding en gedrag van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers en hoe er wordt omgegaan met (het vermoeden van) misstanden. Beide zijn gepubliceerd op de website. De actualisatie hiervan staat gepland voor 2020 inclusief een bijeenkomst omtrent deze onderwerpen voor alle medewerkers van woCom.
Strategisch plan	In het strategisch plan 2017-2019 staat de strategie van de organisatie voor 3 jaar geformuleerd. De doelen en resultaten worden in jaarplannen vertaald. In 2019 is tevens gestart met de voorbereidingen voor het nieuwe strategisch plan.
Planning & control cyclus	De planning & controlcyclus geeft inzicht in de sturing van de organisatie en de voortgang. De belangrijkste elementen zijn het jaarplan en de (meerjaren) begroting en de maand- en tertiaalrapportages.
Prioriteiten bestuur	De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks specifieke bestuursprioriteiten voor de directeur-bestuurder vast, afgeleid van het jaarplan.

Middel/ instrument	Omschrijving
Audit	De opzet, het bestaan en de werking van het risicomanagement en de belangrijkste maatregelen worden periodiek intern getoetst. De resultaten en adviezen worden gerapporteerd aan de bestuurder, de verantwoordelijk manager en aan de auditcommissie. Daarnaast worden de resultaten opgenomen in de tertiaalrapportages. De interne audit vormt de basis voor de externe controle door de accountant.
Procesmanagement	WoCom legt de processen vast in procedures. Belangrijke beheersingsmaatregelen zijn hierin uitgewerkt. De procedures vormen zowel een toetsingskader als de mogelijkheid tot procesoptimalisatie.
Externe accountant	De accountant voert de wettelijk verplichte controle op de verslaglegging uit en geeft hierover een verklaring af. De accountant onderzoekt de interne procesgang en rapporteert hierover in de managementletter. De accountant spreekt minimaal één keer per jaar met de Raad van Commissarissen. De bevindingen uit de managementletter zijn opgepakt en worden periodiek gemonitord. De interne organisatie en administratieve processen die relevant zijn voor de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen.

Uit voornoemde maatregelen zijn geen opvallende bijzonderheden naar voren gekomen in 2019.

Risicomanagement

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

Doel risicomanagement

WoCom heeft de volgende doelen met risicomanagement:

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

Strategie

Als maatschappelijke organisatie vindt woCom 'goed rentmeesterschap' belangrijk.

	Omschrijving
Grondhouding	Risico-avers: gestructureerd aandacht voor het beheersen van risico's
Ondernemings- risico's	Risico's worden beoordeeld vanuit de 24 vragen van het WSW en de intern geïnventariseerde beheersmaatregelen. Dit geeft aan waar gerichte aandacht is vereist om risico's te managen. De risico's zijn in voldoende mate beheerst en hebben geen grote impact op de realisatie van de strategische doelen van woCom. Voor de risico's met de kwalificatie 'hoog' zijn intern maatregelen genomen om het risico te reduceren.
Focus	Een efficiënte interne beheersing door het uitvoeren van 'hard' controls die ondersteund worden door inzichten in 'soft' controls. De 'hard' controls onderzoeken in hoeverre bestaande beheersmaatregelen een preventieve dan wel een dempende werking hebben op kans of impact van het risico. De 'soft' controls zijn gedrag beïnvloedende factoren zoals cultuur en voorbeeldgedrag door leidinggevenden.

Belangrijkste risico's 2019

	Omschrijving
AVG	In 2018 lag de grootste prioriteit bij de implementatie van de AVG (privacywetgeving). Uit de interne controle in 2019 en de interim controle van de accountant blijkt dat de implementatie van deze wet in voldoende mate heeft plaatsgevonden, maar dat er nog aandachtspunten zijn waar de organisatie de aandacht aan blijft geven.
Werkdruk	Verder is in 2019 een audit uitgevoerd op het thema werkdruk. Dit heeft aandachtspunten opgeleverd waarmee de organisatie voor 2020 verder mee aan de slag gaat. Dit betekent onder andere het onderzoeken van de mogelijkheden om werkzaamheden anders te organiseren.
IT	Tevens is in 2019 de beheersing van de autorisaties verder vormgegeven. Dit onder andere door het opstellen van een normpositie en het structureren van autorisatie aanvragen. Dit om functiescheiding beter in te richten en de kans op fraude te minimaliseren.

Interne controle en beheersing

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

	Omschrijving
1 ^e lijn	De lijnorganisatie voert kort op het proces controles uit. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om snel bij te sturen en preventieve maatregelen te nemen.
2 ^e lijn	De (business)controller en Controller Compliance en Risk hebben taken die behoren bij de tweede lijn. Om de onafhankelijkheid zoveel mogelijk te waarborgen, toetst het team Control conform het intern auditplan. De Controller Compliance en Risk toetst de management controlcyclus inclusief de kwaliteit van de uitgevoerde controle door team Control.
3 ^e lijn	Door de omvang van woCom is gekozen om geen onafhankelijke internal audit afdeling (derde lijn) in te richten.
Opvolging	De bevindingen worden gedeeld met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. In de bespreking van het eindverslag wordt bepaald welke aanbevelingen worden overgenomen en wat de planning is voor de implementatie hiervan. De voortgang van de aanbevelingen wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages. Daarnaast worden deze ook vanuit de auditcommissie besproken en gemonitord.
Accountant	Jaarlijks stelt de accountant een managementletter op met bevindingen over de risico's van de administratieve organisatie en de interne beheersing. De bevindingen worden vertaald naar actiepunten, de rapportage vindt plaats in de tertiaalrapportages.
Extern	De Autoriteit woningcorporaties (Aw) voert integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties, zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Interne controles 2019

In 2019 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

Thema	Omschrijving
Werkdruk	Inzicht verkrijgen in de mate van werkdruk en de mogelijke buffers die gevoelde werkdruk kunnen wegnemen.
IT	Onderzoek naar de IT inrichting van het primaire systeem.
Verkoop/terugkoop	Onderzoek naar de verkoop en terugkoop van woningen en in hoeverre dit voldoet aan de eisen die de wet hier aan stelt.
Aanbesteden	Onderzoek naar het aanbestedingsproces binnen woCom en de prijsvorming bij aanbestedingen.
AVG	Onderzoek naar de borging van de maatregelen die bij de implementatie van de AVG-wetgeving zijn geformuleerd.

Thema	Omschrijving
Vastgoedsturing	Onderzoek naar de beleidsachtbaan die woCom heeft geïmplementeerd om daarmee invulling te geven aan de vastgoedsturing.
Woningtoewijzing	Onderzoek naar de passendheid van de toewijzingen aan huurders
Marktwaarde	Onderzoek naar eigenaarschap van vastgoedgegevens en de juistheid hiervan.

Integriteit

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

Regeling	Omschrijving
Integriteit	Er was in 2019 1 melding. Dit betrof een interne casus waarop woCom passende maatregelen heeft genomen.
Klokkenluider	In 2019 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.
AVG	Er zijn 4 meldingen geweest. Dit betrof meldingen op het vlak van phishingmail, telefoon, inspectierapport, vragenlijst derden die ook naar collega's is verstuurd. De voorgaande incidenten zijn onderzocht en hebben geen aanleiding gegeven om een melding te maken bij de Autoriteit Persoonsgegevens. De incidenten zijn opgenomen in het intern meldingenregister waar de Privacy officer op toeziet.

Financiële positie en verslaglegging

	Omschrijving
Doel	Met degelijk financieel beleid en een goed beheerste bedrijfsvoering willen we blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied. De activiteiten in de dure sector worden afgebouwd.
Financial risks	De financiële positie wordt bewaakt met kengetallen. WoCom voldoet op alle ratio's aan de normen van de toezichthouders. WoCom stuurt actief op haar kasstromen en financiële ratio's om ook op lange termijn financieel gezond te blijven. De uitwerking sluit aan bij het risico-control framework van het WSW.
Treasury	Risico's, verbonden aan onze financieringsactiviteiten, worden beheerst door een heldere doelomschrijving en een kwalitatief goede organisatie van deze activiteiten. Treasury heeft geen 'winstoogmerk', noch wordt gestreefd naar de laagste rente.
Financiële producten	WoCom maakt geen gebruik van gestructureerde financiële producten met bijstortingsverplichtingen en 'break-clauses'. WoCom heeft een embedded derivaat en een basisrentelening. Zie de jaarrekening onderdeel 9.11 voor de beschrijving van de risico's en beheersing. De beheersing van financiële risico's is integraal onderdeel van het risicobeheer.

Operationele activiteiten

	Omschrijving
Monitoring	De operationele activiteiten en risico's worden gemonitord met de 24 'business risks' vragen van het WSW en de interne beheersmaatregelen. Dit geeft een beeld van waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen.
Planning- en control cyclus	Op strategisch, tactisch en operationeel niveau beschikt woCom over een planning en control cyclus om onze doelen te realiseren. Waar sprake is van onzekerheden werken we met gevoeligheidsanalyses om deze zo goed mogelijk in te schatten en zo nodig buffers aan te leggen.
Software	In 2019 is gestart met implementatie van software ter ondersteuning van het risicomangement. Het doel is om het eigenaarschap in de organisatie verder te vergroten. Hier wordt in 2020 een vervolg aan gegeven.

Wet- en regelgeving

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

WoCom is 'in control'. WoCom beschikt over adequate risicobeheersing- en controlesystemen, structureel ingepast in onze organisatie. Jaarlijks actualiseren wij de intern geïnventariseerde risico's. Daarnaast vindt actualisatie plaats na uitvoering van interne controles of na ontvangen van bevindingen door de accountant.

Vooruitblik op 2020

In deze toekomstparagraaf wordt kort vooruitgekeken naar bijzondere omstandigheden na het boekjaar 2019. Ook woCom heeft op het moment van opstellen van dit jaarverslag in maart 2020 te kampen met de mondiale coronacrisis. De gevolgen en de impact op de gezondheid (zorg), de maatschappij, de economie en bedrijfsvoering zijn nauwelijks in te schatten. WoCom heeft meerdere voorzorgsmaatregelen genomen om de impact op klanten, medewerkers en bedrijfsvoering zoveel mogelijk te beperken. De belangrijkste maatregelen zijn:

- Processen en werkwijzen zijn aangepast, de dienstverlening gaat waar mogelijk telefonisch of digitaal. Er vinden bijvoorbeeld geen groepsbezoeken meer plaats of bezoeken en inspecties van woningen in bewoonde staat.
- Onderhoud binnen woningen is beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. Huurders en aannemers beschermen we hiermee tegen onnodig contact. Lopende onderhoudsprojecten aan de buitenzijde worden in goed overleg afgerond.
- Medewerkers werken zoveel mogelijk thuis. Het kantoor is gesloten voor bezoek. Alleen de noodzakelijke afspraken krijgen doorgang.
- De mogelijkheden voor thuiswerken en de digitale faciliteiten zijn sterk uitgebreid.
- We houden extra rekening met huurders die mogelijk door de crisis (verder) in betalingsproblemen komen. We nemen proactief contact op en zoeken samen naar oplossingen.
- We blijven in goed overleg met de aannemers en huurders, zodat het werk waar mogelijk door kan blijven gaan.
- We bellen (oudere) huurders om zichtbaar en in de buurt te zijn.

Prioriteiten en effecten

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

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

4 BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2019 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 14 april 2020

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

RAAD VAN COMMISSARISSEN



- ### BIJeenKOMSTEN
- 6x reguliere vergadering
 - 6x agendacommissie
 - 5x auditcommissie
 - 3x remuneratiecommissie
 - 1x zelfevaluatie
 - 1x bezoek werkgebied



DOELEN

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



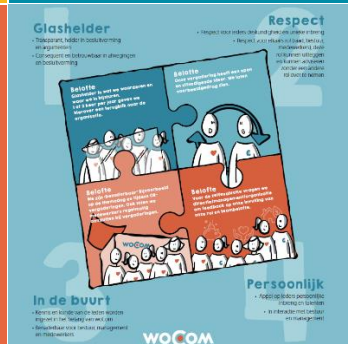
PE PUNTEN

45,5 uur (punten) besteed aan permanente educatie (oordeelsvorming, corporatiewereld, juridisch, leiderschap, samenwerking)



COMMISSIES

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



BEZETTING

- 1 nieuw lid per 1-1-2019 (S. Warmoeskerken)
- 1 aftredend lid per 30-9-2019 (D. de Bruijn)
- 1 nieuwe kandidaat voor 1-1-2020 (J. Deuten)

SAMENSTELLING

Lid	Deskundigheid
L. Giesen	Financiën, Economie
G. Huijbregts	Zorg, Bestuur
J. Brouwer	Vastgoed, Volkshuisvesting
D. de Bruijn	Vastgoed, Participatie
S. Warmoeskerken	Financiën, Economie

INTEGRITEIT

0 meldingen integriteit
0 meldingen belangenverstrengeling
allen lid VTW

THEMA'S

Strategisch plan, Anders organiseren en aansturen, Investeringsvoorstellen, Prioriteiten, Samenwerking, Bod op de woonvisie, Governance, Dilemma's, Risico's, Kwaliteit dienstverlening, Benchmark, Ziekteverzuim, Participatie, Remuneratie



IN GESPREK

- 2x ondernemingsraad
- 1x themabijeenkomst huurdersorganisaties en MT
- 3x jaarvergadering huurdersorganisatie
- 3x presentatie medewerkers bij vergadering
- 6x aansluiten MT-leden bij vergadering
- 4 huurdersontmoetingen bij bezoek werkgebied



woCOM

5 GOVERNANCEVERSLAG

De Raad van Commissarissen heeft de volgende werkzaamheden:

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

In dit verslag wordt gerapporteerd over de werkzaamheden en inzet in 2019.

5.1 Toezichhoudende taken en bevoegdheden

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

5.1.1 Visie en kaders

Extern toetsingskader	Intern toetsingskader
Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), Statuten conform het Burgerlijk Wetboek, Beleid en Kaders van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Governancereglementen en Governancecode Aedes en VTW	Strategische visie woCom 2017-2019 'Groeien in meerwaarde', Governancereglement Stichting woCom, Reglement Financieel beleid en beheer, Treasury-statuut, Investeringsstatuut, Verbindingenstatuut, Investeringskaders, Jaarplan 2019, Begroting 2019 t/m 2023, Treasury jaarplan 2019, Bestuursprioriteiten 2019, Teambelofte RvC

5.1.2 Toezicht op strategie

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarplan 2020, Bod op de woonvisie van de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond, Someren.
Vastgesteld	Bestuursprioriteiten 2019
Besproken	Plan van aanpak nieuw Strategisch plan, aanpak 'Patronen doorbreken', Anders organiseren en anders aansturen, Uitwerking jaarplan 2019, Bestuursprioriteiten 2019, Aanzet strategische visie 2020-2022, Ziekteverzuim, Regionale samenwerking, Ontwikkelingen in Helmond

5.1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Wijziging woningen met verkoopbestemming. Investeringsvoorstellen Helmond: nieuwbouw Annawijk, ingrijpende verbouwing Annawijk, nieuwbouw Hazenwinkel. Investeringsvoorstellen Laarbeek: Beekse Akkers in Beek en Donk, Nieuwenhof en Vogelenzang in Lieshout, dakvervanging Beek en Donk. Investeringsvoorstellen Someren: nieuwbouw Groote Hoeve, uitvoeringsdocument Paulusproject.
Besproken	Kwaliteit dienstverlening, Stand van zaken Annawijk, Realisatie cyclus vastgoedprojecten, Jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2018, ingediende geschillen (geen in 2019, wel mogelijke aansprakelijkheidsstelling na klacht besproken), dilemma's bij investeringen, Aedes benchmark.

5.1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Begroting 2020-2024, Jaarplan 2020, Treasury jaarplan 2020, Wijziging Treasury Statuut en deelname LIST, Investeringskaders 2020, Bestuursverslag 2018, Investeringskaders 2020.
Vastgesteld	Jaarrekening 2018, Auditplan 2019
Besloten	Verlening van decharge aan het bestuur over 2018
Besproken	Jaarrekening en controleverslag 2018 in aanwezigheid van de accountant, Opdrachtverstrekking en evaluatie accountant, Managementletter, Tertiaalrapportages, Assuranceverklaring, Intern auditplan 2020.

5.1.5 Toezicht op governance

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarrekeningen 2018 van woCom Brandevoort BV, woCom Centrumplan Leende BV, woCom Vastgoedexploitatie BV en woCom Holding BV.
Vastgesteld	Governanceverslag RvC 2018, oprichting van een Auditcommissie, regeling bezoldiging 2019, reglement Auditcommissie.
Benoemd	G. Huijbregts tot vicevoorzitter van de Raad en voorzitter van de remuneratiecommissie. S. Warmoeskerken tot voorzitter van de auditcommissie. J. Brouwer als lid van de remuneratiecommissie en de auditcommissie. J. Deuten tot lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2020 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.
Besproken	Reflectie op teambelofte RvC, Aanpak zelfevaluatie, Oordeelsbrieven van de Aw en het WSW, Werving nieuwe huurderscommissaris, Evaluatiegesprek bestuurder, Onderzoek 'spoofing e-mail', Aanpak en thema zelfevaluatie, Behoeftes en afstemming scholing.

5.1.6 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Ondernemingsraad	Lopende zaken, jaarverslag en begroting, benoeming RvC, ontwikkeling woCom	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x
Bezoek werkgebied	Leefbaarheid, initiatieven bewoners en de impact van ingrijpende verbeteringen	RvC, bestuur, MT, medewerkers, huurders	1x
Themabijeenkomst	Invulling geven aan dienstverlening met meerwaarde: in de buurt en persoonlijk.	RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties	1x
Huurdersorganisaties	De commissarissen benoemd op voordracht van de huurders wonen de jaarvergaderingen van de huurdersorganisaties bij.	Commissarissen, huurdersorganisaties	3x
Reguliere vergadering	Terugkoppeling bestuurder over gemeentelijk overleg, samenwerking corporaties in de regio, zorg en welzijn (Van Eiges) en gemeenten.	RvC, bestuur	6x

5.2 Samenstelling en deskundigheid

5.2.1 Samenstelling

Naam	Geb.	G	Deskundigheid	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
L.G.A. Giesen	1959	M	Financiën, Economie	1-1-2013	1-1-2017	31-12-2020
G.J.M. Huijbregts	1959	V	Zorg, Bestuur	1-1-2018	-	31-12-2021
D. de Bruijn Msc	1982	V	Vastgoed, Participatie	1-1-2017	-	*30-09-2019
Ir. ing. J. Brouwer	1979	M	Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2017	-	31-12-2020
S.G.C.F. Warmoeskerken	1971	M	Lid, Financiën, Economie	1-1-2019	-	31-12-2022

* mevrouw De Bruijn is vervroegd afgetreden wegens persoonlijke omstandigheden

5.2.2 Remuneratie

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

Naam	Geb.	G	Deskundigheid	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
S.G.C.F. Warmoeskerken	1971	M	Lid, Financiën, Economie	1-1-2019	-	31-12-2022
G.J. Deuten	1973	M	Lid, Volkshuisvesting	1-1-2020	-	31-12-2023

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

Er is bijzondere aandacht voor het inwerkprogramma van nieuwe commissarissen. Met gesprekken met de voorzitter en bestuurder, documenten en achtergrondinformatie en desgewenst toelichting van de organisatie. Een rondrit door het werkgebied incl. projecten en toelichting medewerkers. Nieuwe commissarissen volgen de introductiecursus van de VTW.

5.2.3 Bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Reguliere vergadering	Goedkeuring bestuursbesluiten, besluitvorming en discussie en overleg over strategische, organisatorische en operationele thema's.	RvC-leden, bestuur, MT-leden afhankelijk van het thema	6x
Agendacommissie	Vorbereiding agenda RvC-vergaderingen, thema's, algemene stand van zaken.	L. Giesen, G. Huijbregts, bestuur, bestuurssecretaris	6x
Auditcommissie	Jaarrekening, begroting, T-rapportage, intern auditplan, treasury jaarplan, managementletter. Beoordeling accountant, auditplan accountant.	S. Warmoeskerken, J. Brouwer, manager Bedrijfsvoering, controller C&R	5x
Remuneratiecommissie	Beoordeling bestuurder. Werving commissaris op voordracht huurders.	G. Huijbregts, J. Brouwer, bestuur (advies)	3x

Alle commissarissen waren bij alle vergaderen aanwezig, met uitzondering van mevrouw De Bruijn wegens gezondheid.

5.2.4 Permanente educatie

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

Naam	Functie	Opleidingen en cursussen	PE2019	PE2018	Norm
L. Giesen	Voorzitter	Intervisie (VTW)	6	5	5
G. Huijbregts	Vicevoorzitter	Restant PE-punten van masterclass 2018 'De nieuwe commissaris' (VTW)	(5)	12	5
D. de Bruijn	Lid	Geen wegens persoonlijke omstandigheden	0	0	5
J. Brouwer	Lid	Masterclass Dynamische oordeelsvorming (VTW)	5	25	5
S. Warmoeskerken	Lid	De wereld van de woningcorporaties, De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen, De RvC vanuit juridisch perspectief (VTW)	5	nvt	

5.2.5 Teambelofte

De RvC heeft net als de teams in de organisatie een teambelofte opgesteld.

- *Glashelder*: glashelder in wat we waarderen en waar we in bijsturen. Eén of twee keer per jaar geven we hierover een terugblik naar de organisatie.
- *Respect*: onze vergadering heeft een open en uitnodigende sfeer en we tonen voorbeeldgedrag.
- *In de buurt*: we zijn benaderbaar, bijvoorbeeld op de themadag en tijdens OR-vergaderingen. Ook laten we regelmatig medewerkers aansluiten bij vergaderingen.
- *Persoonlijk*: Voor de zelfevaluatie vragen we directie/ management/ organisatie om feedback op onze invulling van onze rol en onze teambelofte.

5.2.6 Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van 2019 werd begeleid door extern deskundige Walter Faaij van Human Dimension. Er is gekozen voor het oogpunt van corporate antropologie: de cultuur van de organisatie en het team van de Raad. Gezamenlijke conclusie is dat de sfeer open en constructief is, iedereen kan zijn mening delen. Er heerst vertrouwen en respect. De opzet van de vergaderingen met een besluitvormend en opiniërend deel draagt daaraan bij. Aandachtspunten zijn elkaar beter leren kennen, met name voor nieuwe leden. Een 'wegwijzer' en vertrouwen op elkaars competenties kunnen daarin helpen.

5.3 Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

5.3.1 Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Naam	Huidige functie	Relevante nevenfuncties
L. Giesen (voordracht huurders)	CEO Lysno BV Voorzitter RvB Sioux Group BV	Voorzitter Raad van Commissarissen MGG B.V. Lid RvC Frencken Europe BV,
G. Huijbregts	Voorzitter Raad van Bestuur Combinatie Jeugdzorg	Voorzitter van de regionale crisisdienst 'Spoed voor Jeugd', Lid van stuurgroep Brabant WerktZeker, Lid van de landelijke Adviesraad Pact voor Kindcentra
D. de Bruijn (voordracht huurders)	Renovatieconsultant en mede-eigenaar SlimRenoveren	Lid bestuur Stichting Strijp-S Buiten
J. Brouwer	Onderzoeker en Projectmanager, TNO Delft	-
S. Warmoeskerken	Directeur Finance & Control ROC Ter AA Helmond	Bestuurder Stichting Beheer Onderwijscentrum Keizerin Marialaan

5.3.2 Meldingsplicht en governance

Thema	2019
Mogelijke onverenigbaarheid van belangen	nee
Governancecode Woningcorporaties	de governancecode wordt volledig gevolgd
Integriteitscode woCom	de integriteitscode wordt gedragen, er waren geen meldingen
Klokkenluisregeling woCom	geen meldingen RvC, 1 melding organisatie
Meldingen AVG	geen meldingen
Meldingsplicht Aw	geen meldingen
Transacties tegenstrijdig belang, persoonlijke lening	nee

5.3.3 Bezoldiging

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

Naam	Functie	Beloning	Onkosten	Totaal	Maximum*
L. Giesen	Voorzitter	€ 17.250	€ 0	€ 17.250	€ 24.300
G. Huijbregts	Vicevoorzitter, vz remuneratie	€ 11.500	€ 0	€ 11.500	€ 16.200
D. de Bruijn	Lid**	€ 8.601	€ 0	€ 8.601	€ 12.117
J. Brouwer	Lid, remuneratie, audit	€ 11.500	€ 0	€ 11.500	€ 16.200
S. Warmoeskerken	Lid, vz audit	€ 11.500	€ 0	€ 11.500	€ 16.200

* Maximum op basis van WNT2 bezoldingsklasse F naar rato van de zittingstermijn (in dagen), het maximum van de VTW Beroepsregel is lager en bedraagt in 2019 € 12.500 en € 18.700 voor de voorzitter. **mevrouw De Bruijn is vervroegd afgetreden per 30 september 2019.

5.4 De Raad van Commissarissen als werkgever

5.4.1 Samenstelling bestuur

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

5.4.2 Beoordeling

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

- de Raad stelt de bestuursprioriteiten vast en geeft input voor de beoordeling van de bestuurder;
- de remuneratiecommissie voerde een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder, daarbij werden de resultaten van de bestuursprioriteiten 2018 betrokken;
- de remuneratiecommissie gaf een positieve beoordeling over de directeur-bestuurder. Ook werd geadviseerd de bestuurder in 2020 te herbenoemen voor 4 jaar;
- de directeur-bestuurder nam deel aan de zelfevaluatie RvC.

5.4.3 Permanente educatie

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

Naam	Functie	2018-2020	norm 2018-2020	2015-2017	norm 2015-2017
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	112	108	71	60 (naar rato)
Opleiding 2019		Thema		Punten	
Leadership for society -Avicenna		Publiek leiderschap		12	
Prestatieafspraken nieuwe stijl*		Maatschappelijke verankering		4	
Moreel leiderschap*		Leiderschap en cultuur		4	
Regionale samenwerking*		Strategie, beleid, communicatie		2,5	
Tweedaagse NVBW		Bestuur		4	

* georganiseerd door en voor corporatiebestuurders in de MRE-regio

5.4.4 Bezoldiging

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

Naam	Functie	Dienst- verband	Beloning	Belastbare onkosten	SV- premies	Voor- ziening*	Totaal	Maximum **
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	1,0	140.200	0	0	21.670	161.870	162.000

* Voorziening betaalbaar op termijn **Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 162.000 per jaar in 2019.

L. Giesen
Voorzitter

G. Huijbregts
Vice-Voorzitter

JAARREKENING



DOELEN

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



WOCOM

6 JAARREKENING 2019

1. Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming)	36
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	38
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019 (directe methode).....	39
4. Overzicht van het totaalresultaat	41
5. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.....	42
6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	46
6.1. Vastgoedbeleggingen.....	46
6.2. Materiële vaste activa.....	48
6.3. Financiële vaste activa	48
6.4. Voorraden	49
6.5. Vorderingen	50
6.6. Liquide middelen	50
6.7. Groepsvermogen	50
6.8. Voorzieningen	50
6.9. Langlopende schulden	51
6.10. Kortlopende schulden	51
7. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	52
7.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	52
7.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	53
7.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	53
7.4. Waardeveranderingen.....	53
7.5. Nettoresultaat overige activiteiten.....	54
7.6. Overige organisatiekosten	54
7.7. Leefbaarheid	54
7.8. Saldo financiële baten en lasten.....	54
7.9. Belastingen.....	55
7.10. Resultaat deelnemingen	55
7.11. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	55
7.12. Lonen, salarissen en sociale lasten	56
7.13. Pensioenlasten	56
7.14. Overige organisatiekosten (toegerekend)	56
7.15. Toerekening baten en lasten.....	57
8. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht	58
9. Toelichting geconsolideerde balans.....	59
9.1. Vastgoedbeleggingen.....	59
9.2. Materiële vaste activa.....	67
9.3. Financiële vaste activa	67
9.4. Voorraden	69
9.5. Vorderingen	69
9.6. Liquide middelen	70

9.7.	Groepsvermogen	71
9.8.	Voorzieningen	71
9.9.	Langlopende schulden	71
9.10.	Kortlopende schulden	73
9.11.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	75
9.12.	Gebeurtenissen na balansdatum	77
10.	Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	78
10.1.	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78
10.2.	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	79
10.3.	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	80
10.4.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	80
10.5.	Nettoresultaat overige activiteiten	81
10.6.	Overige organisatiekosten	82
10.7.	Leefbaarheid	82
10.8.	Saldo financiële baten en lasten	82
10.9.	Belastingen.....	83
10.10.	Resultaat deelneming	84
10.11.	Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	84
10.12.	Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.....	84
10.13.	Overige organisatiekosten (toegerekend)	87
11.	Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming).....	88
12.	Winst en verliesrekening enkelvoudig.....	90
13.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)	91
14.	Toelichting op enkelvoudige jaarrekening.....	93
14.1.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	93
14.2.	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak	94
14.3.	Toelichting specifieke balansposten	94
14.4.	Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.	97
14.5.	Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming)	98
14.6.	Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....	102
14.7.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB	104
15.	Ondertekening van de jaarrekening	108

1. Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		
9.1 Vastgoedbeleggingen		
9.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.129.994	1.005.037
9.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	21.957	22.950
9.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.799	35.206
9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.132	3.654
	1.189.882	1.066.847
9.2 Materiële vaste activa		
9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.101	3.112
9.3 Financiële vaste activa		
9.3.1 Andere deelnemingen	1.747	1.710
9.3.2 Latente belastingvorderingen	3.558	6.907
9.3.3 Leningen u/g	0	0
	5.314	8.617
Totaal vaste activa	1.198.288	1.078.576
Vlottende activa		
9.4 Voorraden		
9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	230	1.528
9.4.2 Overige voorraden	442	412
	672	1.940
9.5 Vorderingen		
9.5.1 Huurdebiteuren	220	330
9.5.2 Overheid	43	19
9.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2	2
9.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.982	422
9.5.5 Overige vorderingen	223	469
9.5.6 Overlopende activa	269	424
	4.739	1.665
9.6 Liquide middelen	30.954	44.328
Totaal vlottende activa	36.365	47.933
TOTAAL ACTIVA	1.234.653	1.126.509

Bedragen x € 1.000

PASSIVA		31-12-2019	31-12-2018
9.7	Groepsvermogen	916.296	798.066
9.8	Voorzieningen		
9.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.714	8.807
9.8.2	Voorziening garantieverplichtingen	90	93
		14.804	8.900
9.9	Langlopende schulden		
9.9.1	Leningen overheid	1.730	1.843
9.9.2	Leningen kredietinstellingen	220.638	250.336
9.9.3	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.921	34.621
9.9.4	Overige schulden	7.934	4.537
		265.223	291.337
9.10	Kortlopende schulden		
9.10.1	Schulden aan overheid	124	131
9.10.2	Schulden aan kredietinstellingen	29.787	17.219
9.10.3	Schulden aan leveranciers	1.210	1.946
9.10.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	625	925
9.10.5	Schulden ter zake van pensioenen	78	71
9.10.6	Overige schulden	935	1.587
9.10.7	Overlopende passiva	5.571	6.327
		38.330	28.206
Totaal kortlopende schulden		38.330	28.206
TOTAAL PASSIVA		1.234.653	1.126.509

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2019	2018
10.1.1 Huuropbrengsten	55.836	55.110
10.1.2 Opbrengsten servicecontracten	933	1.003
10.1.3 Lasten servicecontracten	-947	-1.003
10.1.4 Overheidsbijdragen	0	0
10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.780	-4.882
10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.716	-14.733
10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.312	-10.297
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.014	25.198
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	38	5.068
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-26	-4.471
Toegerekende organisatiekosten	0	-59
Toegerekende financieringskosten	0	0
10.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	538
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.091	24.869
Toegerekende organisatiekosten	-108	-126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.953	-23.811
10.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.030	932
10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.292	-1.029
10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.235	84.685
10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	318	460
10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	408	860
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108.669	84.976
10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten	289	198
10.5.2 Kosten overige activiteiten	-203	-212
Nettoresultaat overige activiteiten	86	-14
10.6 Overige organisatiekosten	-1.306	-100
10.7 Leefbaarheid	-767	-663
10.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-3.397	-512
10.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
10.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	266	551
10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.596	-12.565
Saldo financiële baten en lasten	-13.710	-12.509
Resultaat voor belastingen	121.028	98.358
10.9 Belastingen	-2.817	-7.654
10.10 Resultaat deelnemingen	19	18
Resultaat na belastingen	118.230	90.722

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2019	2018
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	55.877	55.114
- Zelfstandige huurwoningen	50.577	50.143
- Onzelfstandige wooneenheden	381	274
- Intramuraal	4.272	3.940
- Maatschappelijk onroerend goed	227	216
- Bedrijfsmatig onroerend goed	277	401
- Parkeervoorzieningen	143	140
Vergoedingen servicecontracten	1.011	946
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	250	244
Rente ontvangsten	49	173
Saldo ingaande kasstromen	57.187	56.477
Betalingen aan werknemers	-5.226	-5.175
Onderhoudsuitgaven	-14.347	-12.400
Overige bedrijfsuitgaven	-8.749	-7.699
Rente betalingen	-11.680	-12.837
Sectorspecifieke heffing	0	-598
Verhuurderheffing	-5.650	-6.743
Leefbaarheidsuitgaven	-173	-158
Vennootschapsbelasting	-2.613	-1.441
Saldo uitgaande kasstromen	-48.438	-47.051
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.749	9.426

Omschrijving	2019	2018
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.809	21.621
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.747	3.327
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	274	2.770
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	559	0
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	13.389	27.717
Investerings nieuwbouw huur	-7.171	-8.545
Investerings bestaand bezit	-8.564	-4.015
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-683	-2.999
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.472	-2.677
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-308	-253
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-18.198	-18.489
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-4.809	9.229
Financiële Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	14	8
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	14	8
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.795	9.237
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-17.245	-15.732
Aflossingen ongeborgde leningen	-83	-75
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.328	-15.807
Totaal jaarlijkse kasstroom	-13.374	2.856
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	44.328	41.472
Totaal jaarlijkse kasstromen	-13.374	2.856
Saldo einde verslagjaar	30.954	44.328

4. Overzicht van het totaalresultaat

	2019	2018
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan woCom	118.230	90.722
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van woCom als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
Totaalresultaat van woCom	118.230	90.722

5. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle vermelde bedragen zijn in € 1.000,- opgenomen, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting woCom, statutair gevestigd en kantoor houdende op het adres Witvrouwenbergweg 2 in Someren, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken, dorpen en steden. Het KvK-nummer van Stichting woCom is 17038530.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2019	2018
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	
		2019	2018
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,3%	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%

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

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

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

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

Stelselwijzigingen

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, heeft stichting woCom in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij woCom sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 0,8 miljoen negatief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 4,1 miljoen positief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 3,3 miljoen. Dit effect en ook het resultaat-effect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

Impact op vermogen en resultaat

	2019	2018
Eigen vermogen per 1 januari voor stelselwijziging	794.768	708.149
Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde	3.559	0
Belastinglatentie verkopen	-261	-805
Herrekend eigen vermogen 1 januari	798.066	707.344
		2018
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging		86.619
Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde		3.559
Belastinglatentie verkopen		544
Resultaat boekjaar na stelselwijziging		90.722

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening van 2019 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

Toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening – toegerekende baten en lasten.

In 2019 is op basis van de 'handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019' de kostenverdeelstaat aangepast. Waarbij ook de uitgangspunten zijn gehanteerd zoals opgenomen in de nieuwe 'definitie onderhoud en beheer ten behoeve verantwoording en prognose' gedateerd 3 juli 2019 van BZK, Aw en WSW.

Naar aanleiding hiervan zijn in de jaarrekening 2019 diverse reclassificaties verwerkt in de presentatie in de winst- en verliesrekening. De vergelijkende cijfers 2018 zoals opgenomen in de jaarrekening 2019 zijn niet aangepast. De presentatiewijziging heeft geen effect op het eigen vermogen en het resultaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

In 2019 is het resultaat op oninbare vorderingen gereclassificeerd naar de huuropbrengsten. De bijdrageheffing Aw en saneringsheffing worden vanaf 2019 onder de overige organisatiekosten verantwoord. De derving op vergoedingen servicecontracten is in de jaarrekening 2019 opgenomen onder de vergoedingen servicecontracten. De vergelijkende cijfers 2018 zoals opgenomen in de jaarrekening 2019 zijn niet aangepast. De presentatiewijziging heeft geen effect op het eigen vermogen en het resultaat.

Operationele kasstroom

In 2019 is de bijdrageheffing Aw onder de overige bedrijfsuitgaven opgenomen. In de vergelijkende cijfers 2018 zoals opgenomen in de jaarrekening 2019 is deze post overeenkomstig aangepast. In de jaarrekening 2018 stond de post opgenomen onder sectorspecifieke heffing. De saneringsheffing heeft de omgekeerde weg gevolgd en staat in de jaarrekening 2019 inclusief vergelijkende cijfers onder sectorspecifieke heffing vermeld. Deze presentatiewijziging heeft geen effect op het resultaat en de omvang van het eigen vermogen.

Investeringskastroom

In 2019 zijn de externe kosten bij verkoop in mindering gebracht op de verkoopontvangsten. De vergelijkende cijfers 2018 zoals opgenomen in de jaarrekening 2019 zijn overeenkomstig aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen effect op het resultaat en de omvang van het eigen vermogen.

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 kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

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

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

6.1. Vastgoedbeleggingen

6.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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.

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

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

- De verkoopfictie. Er wordt geen rekening gehouden met uitponden en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. In 2019 worden geen overdrachtskosten meer in mindering gebracht op de beleidswaarde.
- Inrekening van de streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Stichting woCom hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
- Boven-inflatoire huurverhogingen blijven alleen gehandhaafd in de beleidswaarde als dit overeenkomt met het beleid van de corporatie.
- De onderhoudsnormen uit de markt. In de beleidswaarde zijn de toekomstige onderhoudslasten ingerekend, op basis van het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed. Daarnaast is in de norm het dagelijks onderhoud en zijn toegerekende personeels- en organisatiekosten opgenomen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktnormen. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en de overige directe operationele lasten (m.u.v. de verhuurderheffing) zoals opgenomen in de resultatenrekening.

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

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

6.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

6.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

6.2. Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

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

6.3. Financiële vaste activa

6.3.1 Andere deelnemingen

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting woCom geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden

verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Stichting woCom ten behoeve van deze deelnemingen. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

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

6.3.2 Latente belastingvorderingen

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

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

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

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

6.3.3 Leningen u/g

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

6.4. Voorraden

6.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

6.4.2 Overige voorraden

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

6.5. Vorderingen

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

6.6. Liquide middelen

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

6.7. Groepsvermogen

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

6.8. Voorzieningen

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

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

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

6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

6.8.2 Voorziening garantieverplichtingen

Stichting woCom stond garant voor een lening van € 0,4 miljoen, welke is aangevraagd door stichting Low Cost Housing voor de bouw van woningen voor verplegend personeel in Lelydorp, halverwege het vliegveld Zanderij en Paramaribo. De stichting Low Cost Housing is vanaf 2010 haar

betalingverplichting niet nagekomen. In 2016 heeft woCom haar garantieverplichting vervroegd afgelost. WoCom heeft nu een vordering op DIGH in verband met mogelijke opbrengsten uit een 2^e veiltronde onder aftrek van juridische kosten. Het restant van de voorziening is ter dekking van mogelijke uitgaven en risico's uit deze lopende procedure.

6.9. Langlopende schulden

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

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

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

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

6.10. Kortlopende schulden

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

7. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening

7.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.1.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 3,1%, 4,1% of 5,6% (2018: 2,9%, 3,9% of 5,4%). Daarnaast heeft woCom als toegelaten instelling te maken met de huursom-benadering. Dat wil zeggen dat de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen op 1 januari 2020 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen op 1 januari 2019, vermeerderd met inflatie + 1%. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit de huurcontracten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. WoCom heeft ervan afgezien om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Met de huurdersbelangenorganisaties is overeengekomen om in 2019 alle huren met 1,6% 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
- verzekeringskosten.

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

7.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

7.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

7.4. Waardeveranderingen

7.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

7.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

7.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

7.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

7.5. Nettoresultaat overige activiteiten

7.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

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

7.5.2 Kosten overige activiteiten

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

7.6. Overige organisatiekosten

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

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

7.7. Leefbaarheid

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

7.8. Saldo financiële baten en lasten

7.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen

Dit betreffen waardeveranderingen van het embedded derivaat.

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

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

7.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

7.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

7.9. Belastingen

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

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

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

7.10. Resultaat deelnemingen

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

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

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

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

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

7.12. Lonen, salarissen en sociale lasten

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

7.13. Pensioenlasten

WoCom heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Het bedrijfstakpensioenfonds houdt toezicht op de risico's op een overkoepelende wijze, niet per bedrijf of werknemer, en is onderworpen aan de regelgeving van De Nederlandse Bank, de toezichthouder op de pensioenfonds in Nederland. Volgens de Nederlandse Pensioenwet moet een bedrijfstakpensioenfonds worden getoetst aan specifieke criteria, met inbegrip van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. Deze dekkingsgraad moet minimaal 105% zijn. Elke onderneming die deelneemt in het bedrijfstakpensioenfonds betaalt dezelfde premie die is berekend als een percentage van de totale pensioengrondslag. De premie kan jaarlijks fluctueren op basis van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. De maanddekkingsgraad per 31 december 2019 bedroeg 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De gemiddelde beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

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

Eind 2019 (en 2018) bestaan er, naast de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

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

7.14. Overige organisatiekosten (toegerekend)

De overige organisatiekosten (toegerekend) omvat onder andere:

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

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

7.15. Toerekening baten en lasten

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

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

8. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

9. Toelichting geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000

9.1. Vastgoedbeleggingen

9.1.1 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Omschrijving	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	506.474	26.605	533.156
Cumulatieve herwaarderingen	525.662	3.085	528.670
Cumulatieve waardeveranderingen	-27.099	-6.740	-33.839
Boekwaarden per 1 januari	1.005.037	22.950	1.027.987
Mutaties			
Investerings - bestaande bouw	8.069	4	8.073
Investerings - oplevering nieuwbouw	11.039	0	11.039
Onrendabele top in exploitatie genomen	-3.516	0	-3.516
Desinvesteringen	-6.890	-2.977	-9.867
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	58	-58	0
Aanpassing marktwaarde	116.197	2.038	118.235
Totaal mutaties	124.957	-993	123.964
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	523.588	21.334	544.922
Cumulatieve herwaarderingen	630.303	4.517	634.820
Cumulatieve waardeveranderingen	-23.897	-3.894	-27.791
Boekwaarden per 31 december	1.129.994	21.957	1.151.951

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)	5,74 % - 6,37 %
Woongelegenheden obv uitpanden	6,14 % - 6,80 %
Parkeergelegenheden	6,53 % - 6,62 %
Disconteringsvoet Full	Percentage
Woongelegenheden (woonwagens)	9,71 % - 10,38 %
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,41 % - 10,00 %
Intramuraal zorgvastgoed	6,25 % - 8,00 %

Complexindeling

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

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

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant) (2018 =7,6%)	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (doorexploiteren)				€ 1.281 - € 1.758	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (doorexploiteren)				€ 1.023 - € 1.641	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (uitponden)				€ 474 - € 843	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (uitponden)				€ 370 - € 653	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers, doorexploiteren)				€ 339 - € 838	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen				€ 1.231 - € 1.691	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal, doorexploiteren)				€ 1.384 - € 1.621	
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)				€ 0 - € 12.500	
Beheerkosten - EGW				€ 447	
Beheerkosten - MGW				€ 439	
Beheerkosten - Student/woonwagen				€ 413	
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)				€ 405	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2018)				Asten: 0,1118%	
				Cranendonck: 0,1285%	
				Heeze-Leende: 0,1094%	
				Helmond: 0,1596%	
				Laarbeek: 0,1046%	
				Someren: 0,1152%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,0900%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (van 2024-2036 0,538%, vanaf 2037 0,537%)		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden DAEB		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden niet-DAEB, onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom					1,00%
Mutatieleegstand - geregeuleerde woningen (in maanden)					0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)					3
Mutatiekans bij doorexploiteren					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Mutatiekans bij uitponden					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)					1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					3,00%

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

Parameters BOG, MOG en ZOG	2020	2021	2022	2023
Markthuurstijging conform inflatie (vanaf 2024= 2%)	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%
Instandhoudingsonderhoud			BOG: € 5,60 per m2 BVO MOG: € 6,80 per m2 BVO ZOG: € 9,00 per m2 BVO	
Mutatieonderhoud – BOG			€ 9,40 per m2 BVO	
Mutatieonderhoud – MOG, ZOG			€ 11,40 per m2 BVO	
Marketing			14% van de marktjaarhuur	
Achterstallig onderhoud per vhe				€ 0
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed			3% van de marktjaarhuur	
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed			2% van de marktjaarhuur	
Beheerkosten – intramuraal zorgvastgoed			2,5% van de marktjaarhuur	
Gemeentelijke OZB BOG, MOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2018)			Asten: 0,2105% Cranendonck: 0,2558% Heeze-Leende: 0,1703% Helmond: 0,2319% Laarbeek: 0,1939% Someren: 0,1892%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG, MOG (% van de WOZ)				0,1300%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2018)			Alle gemeenten: 0,36%	
Mutatieleegstand (in maanden)				6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)				7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2018 = 1,7%)	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 52
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 173
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 27
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2018)					0,2400%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten per eenheid					€ 531
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:

- Volledige taxatie van 61 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 4 complexen en 40 eenheden op 2 woonwagencentralen, geclusterd in 2 complexen.
- Markttechnische update van 444 MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 26 complexen.

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

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad (o.b.v. een huurkorting voor extramuraal verhuurde VHE's) is niet meer toegepast bij complex 100111027 en 100171007. Deze huurkorting is namelijk niet substantieel en kan variëren per jaar. Deze huurkorting is indirect verdisconteerd in de disconteringsvoet en exit yield van de betreffende complexen en derhalve wel in de Marktwaarde betrokken.
Markthuur(stijging)	De Markthuur is als vrijheidsgraad toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVMdatabase. De Markthuurstijging is op basis van de basisversie ingerekend.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waardering-uitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de twee woonwagenlocaties.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van de basisversie voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is alleen toegepast bij de twee woonwagenlocaties.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is bij de twee woonwagenlocaties toegepast, omdat daar een uitpondscenario niet realistisch is.

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,13%
Streefhuur per maand per woning	€ 539
Lasten onderhoud en beheer per jaar/per woning	€ 2.883

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde * € 1.000
Disconteringsvoet	0,5% hoger	35.459 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	31.384 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	23.590 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Zo hebben op 4 juli 2019 het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en het WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. De RTIV 2019 verklaart deze van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	total
Marktwaarde verhuurde staat	1.129.994	21.957	1.151.951
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	10.224	554	10.778
Betaalbaarheid (huren)	-512.769	-3.319	-516.088
Kwaliteit (onderhoud)	-163.469	-1.504	-164.973
Beheer (beheerkosten)	4.986	294	5.280
	-661.028	-€ 3.975	-665.003
Beleidswaarde	468.966	17.982	486.948

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 635 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 528 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 665 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting woCom. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door

(complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige gegevens inzake vastgoed in exploitatie

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

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.684 (2018: 8.697) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 314 (2018: 353) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.312 miljoen (2018: € 1.318 miljoen).

9.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.648	15.602	31.250
Cumulatieve herwaarderingen	2.033	1.923	3.956
Boekwaarden per 1 januari	17.681	17.525	35.206
Mutaties			
Investerings	0	0	0
Desinvesteringen	-164	-1.392	-1.556
Herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen	1.107	1.042	2.149
Totaal mutaties	942	-350	592
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.500	14.355	29.855
Cumulatieve herwaarderingen	3.124	2.820	5.943
Boekwaarden per 31 december	18.624	17.175	35.799

	2019	2018
DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	111	119
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-1	-8
Aantal eenheden 31 december	110	111
Niet-DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	99	108
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-8	-9
Aantal eenheden 31 december	91	99

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 201 woningen verkocht onder voorwaarden (210 woningen in 2018).

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

9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Omschrijving	DAEB
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.704
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.050
<hr/>	
Boekwaarden per 1 januari	3.654
<hr/>	
Mutaties	
Investeringen	7.442
Investeringen - opleveringen nieuwbouw	-11.040
Onrendabele top in exploitatie genomen	3.516
Overboeking uit exploitatie	1.957
Subsidies	-50
Waardeveranderingen	-3.347
<hr/>	
Totaal mutaties	-1.522
<hr/>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.013
Cumulatieve waardeveranderingen	-4.881
<hr/>	
Boekwaarden per 31 december	2.132

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 198.000 aan bouwrente geactiveerd (2018: € 370.000).

9.2. Materiële vaste activa

9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		8.623
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		-5.511
Boekwaarden per 1 januari		3.112
Mutaties		
Investeringen		310
Desinvesteringen		0
Afschrijvingen		-321
Totaal mutaties		-11
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		8.724
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		-5.623
Boekwaarden per 31 december		3.101

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

9.3. Financiële vaste activa

9.3.1 Andere deelnemingen

	2019	2018
Totaal deelnemingen	1.747	1.710
Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende:		
Stand begin verslagjaar	1.465	1.426
Kapitaalstorting(en)	0	0
Rente	19	21
Resultaat deelneming	18	18
Stand einde verslagjaar	1.502	1.465

Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.

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

9.3.2 Latente belastingvorderingen

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

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

	2019	2018
Saldo begin verslagjaar voor stelselwijziging	1.222	6.320
Effect stelselwijziging	3.298	-805
Saldo begin verslagjaar	4.520	5.515
Afloop	-18	-81
Verkopen	0	-80
Overige mutaties	-1.418	-834
Saldo einde verslagjaar	3.084	4.520

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

	2019	2018
Saldo begin verslagjaar	2.387	7.227
Mutaties	-1.913	-4.840
Saldo einde verslagjaar	474	2.387

Specificatie belastinglatentie:

Waardering	Bedrijfs- economisch	Fiscaal	Vershil	Latentie
Leningen o/g	-252.268	-256.502	4.234	705
Compensabel verlies	n.v.t.	1.958	-1.958	474
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	26.397	41.172	-14.775	1.384
Embedded derivaat	-7.934	0	-7.934	995
	-233.805	-213.372	-20.433	3.558

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 869 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 4.943 (2018: € 4.661).

9.3.3 Leningen u/g

	2019	2018
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	217	225
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-217	-225
Totaal	0	0

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

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

9.4. Voorraden

9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
Cranendonck Teruggekochte koopgarantwoning (0 was 1)	0	183
Helmond Teruggekochte koopgarantwoning (0 was 2)	0	334
Laarbeek Kantoor	0	560
Someren Teruggekochte koopgarantwoning (1 was 2)	230	451
Totaal	230	1.528

9.4.2 Overige voorraden

	2019	2018
Asten Floralaan (verkocht in 2019)	0	59
Cranendonck 't Stepke	69	55
Boschackers (in ontwikkeling genomen in 2019)	0	90
Heeze-Leende Brouwershuis fase 3	35	35
Helmond Floreffestraat	179	0
Laarbeek Hermelijnlaan	121	173
Someren Harmonielaan	38	0
Totaal	442	412

9.5. Vorderingen

9.5.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
Huurachterstand en overige vorderingen	510	627
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-290	-297
Totaal	220	330

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 0,91% van de netto jaar huur (eind 2018: 1,14%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2019	2018
Saldo begin verslagjaar	297	286
Dotatie ten laste van de exploitatie	-17	115
Geïnd op afgeboekte posten	61	71

Afgeboekte oninbare posten	-51	-175
Saldo einde verslagjaar	290	297

9.5.2 Overheid

	2019	2018
Asten	0	0
Cranendonck	0	11
Heeze-Leende	5	1
Helmond	4	5
Laarbeek	1	1
Someren	33	1
Totaal	43	19

9.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2019	2018
VOF Centrumplan Leende	2	2

9.5.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	3.982	422
Totaal	3.982	422

9.5.5 Overige vorderingen

	2019	2018
Kopers woningen	0	433
Diversen	223	36
Totaal	223	469

9.5.6 Overlopende activa

	2019	2018
Verzekering	90	360
Nog niet vervallen rente	4	4
Vooruitbetaalde kosten	26	9
Licentievergoedingen	6	9
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	44	25
Nog door te belasten meerwerk	99	17
Totaal	269	424

9.6. Liquide middelen

	2019	2018
Kas	2	1
Direct opvraagbaar bank	18.454	30.832
Spaarrekeningen direct opvraagbaar	7.498	8.495
Deposito 31 dagen wachttijd	5.000	5.000
Totaal	30.954	44.328

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

9.7. Groepsvermogen

1.1.1 Aandeel van woCom in het groepsvermogen

	2019	2018
Saldo begin verslagjaar voor stelselwijziging	794.768	708.149
Effect stelselwijziging	3.298	-805
Saldo begin verslagjaar na stelselwijziging	798.066	707.344
Jaarresultaat	118.230	90.722
Saldo einde verslagjaar	916.296	798.066

9.8. Voorzieningen

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2019	2018
Saldo begin verslagjaar	8.807	10.042
Dotaties	11.671	2.365
Vrijval	-787	-1.342
Onttrekkingen	-4.977	-2.258
Waardemutatie	0	0
Saldo einde verslagjaar	14.714	8.807

9.8.2 Voorziening garantieverplichtingen

	2019	2018
Saldo begin verslagjaar	93	95
Dotatie / onttrekking	-3	-2
Saldo einde verslagjaar	90	93

9.9. Langlopende schulden

9.9.1 Leningen overheid

	2019	2018
Totaal leningen begin verslagjaar	1.952	2.056
Aflossingen huidig verslagjaar	-109	-104
Subtotaal schuldrestant leningen	1.843	1.952
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-113	-109
Saldo einde verslagjaar	1.730	1.843

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2019, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 2,1 miljoen (2018: € 2,3 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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

9.9.2 Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Totaal leningen begin verslagjaar	267.555	283.166
Nieuwe leningen	0	0
Mutatie marktwaarde extendible	89	93
Aflossingen huidig verslagjaar	-17.219	-15.704
Subtotaal schuldrestant leningen	250.425	267.555
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-29.787	-17.219
Saldo einde verslagjaar	220.638	250.336

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2019, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 392,0 miljoen (2018: € 371,4 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 2019 € 1,4 miljoen, ultimo 2018 € 1,4 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 2019 is 4,30% (2018: 4,30%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,17% (2018: 4,28%).

Gemiddelde restant looptijd

De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2019 is 19 jaar (2018: 19 jaar)

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	7.888		
0% - 1%	0	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 1 tot 5 jaar	25.091
2% - 3%	0	van 1 tot 5 jaar	18.656	van 5 tot 10 jaar	57.944
3% - 4%	53.358	van 5 tot 10 jaar	0	van 10 tot 15 jaar	9.350
4% - 5%	163.701	> 10 jaar	4.984	van 15 tot 20 jaar	6.115
5% - 6%	5.310	Geen	190.840	> 20 jaar	123.869
	222.368		222.368		222.368

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 29.900 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2020-2024 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rente%	Schuldrestant 31-12-2019
2020	3	3,76%	27.500
2021	2	4,92%	15.069
2022	1	5,03%	57
2023	1	4,20%	34
2024	0	0,00%	0
Totaal	7	4,17%	42.659

9.9.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2019	2018
Saldo begin verslagjaar	34.621	34.408
Verkochte woningen in verslagjaar	0	0
Subtotaal	34.621	34.408
Afname terugkoopverplichting	-1.530	-2.443
Waardeveranderingen	1.831	2.656
Saldo einde verslagjaar	34.921	34.621

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 201 woningen, waarvan 110 huurwoningen uit het bestaand bezit en 91 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2019 zijn 8 woningen teruggekocht (in 2018: 17 woningen) en voor 1 woning is de kortingsregeling afgekocht door de zittende bewoner. WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

9.9.4 Overige schulden

	2019	2018
Saldo begin verslagjaar	4.537	4.024
Waardeveranderingen	3.397	513
Saldo einde verslagjaar	7.934	4.537

WoCom heeft 1 extendible lening met een nominale waarde van € 7,5 miljoen. Bij de betreffende extendible lening heeft de geldgever het recht om de lening in 2019 te verlengen uitgeoefend. Dit recht ("receiver swaption") betreft het embedded derivaat en heeft een marktwaarde. De waarde wordt over de resterende periode tot en met 3 december 2055 looptijd lineair geamortiseerd.

9.10. Kortlopende schulden

9.10.1 Schulden aan overheid

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar	113	109
Overig	11	22

Totaal	124	131
9.10.2 Schulden aan kredietinstellingen		
	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar	29.787	17.219
9.10.3 Schulden aan leveranciers		
	2019	2018
Totaal	1.210	1.946
9.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	2019	2018
Omzetbelasting	414	793
Loonheffing	211	132
Totaal	625	925
9.10.5 Schulden ter zake van pensioenen		
	2019	2018
Totaal	78	71
9.10.6 Overige schulden		
	2019	2018
Onderhanden projecten	0	655
Vooruit ontvangen huurbetalingen	335	375
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	117	58
Verlofrechten personeel	274	252
Waarborgsommen	14	27
Deelname Wooniezie	72	65
Accountantskosten	50	56
Fiscaal advies	50	60
Buurtconcierge	20	20
Overig advies	3	19
Diverse schulden	0	0
Totaal	935	1.587
9.10.7 Overlopende passiva		
	2019	2018
Transitorische rente geldleningen	5.410	6.155
Overige posten	161	172
Totaal	5.571	6.327

9.11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Fiscale eenheid

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

Belastinglatenties

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

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Stichting woCom is verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 250,9 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 9,7 miljoen euro aan te houden voor het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet zij geen beroep op dit obligo.

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

Volmacht WSW

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

Financiële (Hedge) instrumenten

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

Doelstellingen risicobeheer

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

Marktrisico

Stichting woCom beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Stichting woCom voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Stichting woCom loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting woCom risico's over de marktwaarde. Het renterisico wordt beheerst in overeenstemming met het treasurystatuut.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Aangegane verplichtingen

Eind 2019 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 5,2 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 2019 een bedrag van € 224.000 (2018: € 214.000). 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 € 22.000 (31.12.2018: € 49.600). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 9.800 en tussen 1 en 2 jaar € 6.700. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 3,3 jaar.

Aansprakelijkheidsverplichting V.O.F.

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

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

9.12. Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De effecten voor woCom zijn toegelicht in paragraaf 3.4 van de toelichting op het bestuursverslag.

10. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

10.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2019	2018
Woningen en woongebouwen	54.709	53.679
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	360	353
Subtotaal huren	55.070	54.032
Huurderving wegens leegstand	-398	-368
Huurderving wegens incassokorting	-34	-37
Huurderving overig	-2	-22
Resultaat oninbare vorderingen	12	0
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	54.647	53.605
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	 2019	 2018
Woningen en woongebouwen	836	1.049
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	379	510
Subtotaal huren	1.215	1.559
Huurderving wegens leegstand	-31	-53
Huurderving wegens incassokorting	0	0
Huurderving overig	0	-1
Resultaat oninbare vorderingen	5	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.189	1.505
 Totaal huuropbrengsten	 55.836	 55.110

10.1.2 Vergoedingen servicecontracten

	2019	2018
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.086	1.102
Vergoedingsderving	-14	0
Te verrekenen servicekosten	-139	-99
Totaal vergoedingen servicecontracten	933	1.003

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Totaal	-947	-1.003

10.1.4 Overheidsbijdragen

	2019	2018
Totaal overheidsbijdragen	0	0

10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Woonbemiddelingskosten	-422	-307
PR & Communicatie	-45	-36
Beheerkosten blokverwarming	-43	-21
Diverse vergoedingen	21	50
Toegerekende personeelskosten	-1.894	-2.912
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.268	-1.484
Toegerekende afschrijvingen	-129	-171
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.780	-4.882

10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Onderhoudslasten (cyclisch)	-10.836	-9.137
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.465	-3.024
Toegerekende personeelskosten	-1.786	-1.389
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.515	-1.093
Toegerekende afschrijvingen	-114	-90
Totaal onderhoud	-17.716	-14.733

10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurderheffing	-6.650	-6.743
Vermindering verhuurderheffing	1.000	0
Onroerendezaakbelasting	-1.983	-1.934
Waterschapslasten	-423	-418
Sectorheffing	0	-598
Bijdrageheffing Aw	0	-55
Verzekeringen	-231	-218
Kosten oninbare vorderingen	0	-115
Diverse bedrijfslasten	-25	-216
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.312	-10.297

10.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	38	5.068
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-26	-4.471
Toegerekende personeelskosten	0	-50
Toegerekende overige organisatiekosten	0	-8
Toegerekende afschrijvingen	0	-1
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	538

10.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB-vastgoed in exploitatie		
DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	7.569	4.787
Af boekwaarde	-5.493	-3.598
Af: direct toerekenbare kosten	-118	-102
Toegerekende personeelskosten	-50	-81
Toegerekende overige organisatiekosten	-19	-29
Toegerekende afschrijvingen	-3	-4
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>1.886</i>	<i>973</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-3	-2
Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed	1.883	971
Niet-DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	5.729	20.273
Af boekwaarde	-5.460	-20.213
Af: direct toerekenbare kosten	-63	-79
Af: Toegerekende personeelskosten	-29	-10
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-7	-2
Toegerekende afschrijvingen	0	0
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>170</i>	<i>-31</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-23	-8
Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed	147	-39
Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.030	932

10.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-10.884	-1.023
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	266	321
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-510	-461
Toegerekende overige organisatiekosten	-169	-161
Toegerekende afschrijvingen	-28	-24
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.033	0
Terugname eerdere afwaardering immateriële vaste activa	0	319
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.292	-1.029

10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	117.096	85.983
Afname marktwaarde	-899	-2.662
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	116.197	83.321
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	2.155	1.522
Afname marktwaarde	-117	-158
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	2.038	1.364
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.235	84.685

10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2019	2018
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.107	1.644
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-942	-1.399
Subtotaal DAEB	165	245
Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.041	1.472
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-888	-1.257
Subtotaal DAEB	153	215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	318	460

10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2019	2018
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	408	860
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	408	860

10.5. Nettoresultaat overige activiteiten

	2019	2018
Totaal	86	-14

10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
Vergoeding zendmasten	21	21
Vergoeding zonnepanelen	48	0
Opbrengsten Warmte Koude Opslag (WKO)	169	164
Overige vergoedingen	51	13

Totaal opbrengsten overige activiteiten	289	198
--	------------	------------

10.5.2 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-25	-41
Exploitatiekosten WKO	-178	-171
Totaal kosten overige activiteiten	-203	-212

10.6. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Toezichtkosten	-119	-100
Controle- en advieskosten	-90	0
Bijdrageheffing Aw	-49	0
Toegerekende personeelskosten	-731	0
Toegerekende overige organisatiekosten	-292	0
Toegerekende afschrijvingen	-25	0
Totaal	-1.306	-100

10.7. Leefbaarheid

	2019	2018
Directe kosten leefbaarheid	-156	-196
Toegerekende personeelskosten	-269	-271
Toegerekende overige organisatiekosten	-320	-179
Toegerekende afschrijvingen	-22	-17
Totaal leefbaarheid	-767	-663

10.8. Saldo financiële baten en lasten

10.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2019	2018
Waardeverandering embedded derivaat	-3.397	-512
Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen	-3.397	-512

10.8.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2019	2018
Rente op financiële vaste activa	17	17

10.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente geactiveerd op projecten	198	362
Rente banken	4	4
Rente op overige vorderingen	64	185
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	266	551

10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente leningen kredietinstellingen	-10.778	-11.888
Rente leningen overheid	-78	-83
Geamortiseerde rente extendible lening	-89	-93
Rente op liquide middelen	-23	-40
Borgstellingsvergoeding	-27	-27
Rente belastingdienst	415	-418
Rente overige schulden	0	-1
Bankkosten	-16	-15
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-10.596	-12.565

10.9. Belastingen

	2019	2018
<i>Acute belastingen (lasten)</i>		
VSO 2012-2013-2014	0	-41
Reservering correctie 30% afwaardering	987	-987
Vennootschapsbelasting 2018	791	-791
Vennootschapsbelasting 2019	-1.246	0
Subtotaal acute belastingen	532	-1.819
<i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i>		
Mutatie belastinglatentie	-3.349	-5.835
Totaal belastingen	-2.817	-7.654

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 2,0 miljoen (2018: 10,0 miljoen) verrekend worden. De effectieve belastingdruk bedraagt 2,3% (2018: 7,8%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2019	2018
Commercieel resultaat	118.230	90.722
Bij Vennootschapsbelasting	2.817	7.654
<i>Commercieel resultaat voor belastingen</i>	<i>121.047</i>	<i>98.376</i>
Verschil in opbrengsten	2	0
Verschil in afschrijvingen	-1.509	-1.609
Verschil in waardeveranderingen	-99.446	-79.565
Verschil in onderhoud	-3.109	-1.483
Verschil in overige bedrijfskosten	-504	0
Verschil in financiële baten en lasten	3.160	596
Verschil in verkoopresultaat	61	-8.231
Verschil in afboeking herinvesteringsreserve	-2.425	0
<i>Fiscaal resultaat</i>	<i>17.277</i>	<i>8.084</i>
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.814	0

Niet aftrekbare bedragen	14	420
Wijziging in toelaatbare reserves	144	0
Mutatie compensabel verlies	-17.218	-5.339

Belastbaar bedrag **5.031** **3.165**

Belastingbedrag 19,0% over € 200.000	38	0
Belastingbedrag 25% over € 4.485.000	1.208	791
Totaal	1.246	791

10.10. Resultaat deelneming

	2019	2018
Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende	19	18
Totaal resultaat deelnemingen	19	18

10.11. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-321	-307

Toegerekend aan:

Verhuur- en beheeractiviteiten	-129	-171
Onderhoudsactiviteiten	-114	-90
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	-1
Verkoop van onroerende goederen	-3	-4
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-28	-24
Overige organisatiekosten	-25	0
Leefbaarheid	-22	-17
Totaal	-321	-307

10.12. Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
Lonen en salarissen	-3.908	-3.882
Sociale lasten	-697	-673
Pensioenlasten	-664	-619
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-5.269	-5.174

Toegerekend aan:

Verhuur- en beheeractiviteiten	-1.894	-2.912
Onderhoudsactiviteiten	-1.786	-1.389
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	-50
Verkoop van onroerende goederen	-79	-91
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-510	-461
Overige organisatiekosten	-731	0
Leefbaarheid	-269	-271
Totaal	-5.269	-5.174

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2019	2018
Afdeling Directie	3,2	3,3
Afdeling Wonen	27,8	28,8
Afdeling Vastgoed	21,1	20,4
Afdeling Bedrijfsvoering	20,7	20,3
Totaal	72,8	72,8

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de vakminister. Het voor woCom toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 volgens bezoldigingsklasse F.

In 2019 waren de volgende topfunctionarissen werkzaam. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn er bij stichting woCom geen overige topfunctionarissen werkzaam zoals bedoeld in de WNT. De bezoldiging per topfunctionaris wordt in onderstaand schema weergegeven:

Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking.

Bedragen x €	Mevrouw M.M. Kräwinkel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 140.200
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.670
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 161.870</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 162.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	€ 161.870
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2018 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.900
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.841
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 155.741</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 156.000
Totale bezoldiging 2018	€ 155.741

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Bedragen x €	De heer L.G.A. Giesen	De heer J. Brouwer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.300	€ 16.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	€ 17.250	€ 11.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600
Totale bezoldiging 2018	€ 15.000	€ 10.000

Bedragen x €	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	Mevrouw D.M.P. de Bruijn
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 30/09
Bezoldiging		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.200	€ 12.117
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	€ 11.500	€ 8.601
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.600	€ 15.600
Totale bezoldiging 2018	€ 10.000	€ 10.000

Bedragen x €	De heer S. Warmoeskerken
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	€ 11.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Totale bezoldiging 2018	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar het Governanceverslag 2019.

10.13. Overige organisatiekosten (toegerekend)

	2019	2018
Overige personeelskosten	-1.939	-1.086
Automatiseringskosten	-667	-668
Controle- en advieskosten	-430	-686
Huisvestingskosten	-183	-194
Overige algemene kosten	-277	-240
PR & Communicatie	-39	-27
Contributie landelijke federatie	-55	-55
Totaal indirecte organisatiekosten	-3.590	-2.956
Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-1.268	-1.484
Onderhoudsactiviteiten	-1.515	-1.093
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	-8
Verkoop van onroerende goederen	-26	-31
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-169	-161
Overige organisatiekosten	-292	0
Leefbaarheid	-320	-179
	-3.590	-2.956

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

	2019	2018
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2019 (interim + jaarwerk)	95	0
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2018 (interim + jaarwerk)	-4	95
Fiscaal advies	0	0
Overige niet-controlewerkzaamheden	0	0
Totaal	91	95

11. Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.129.994	1.005.037
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	21.957	22.950
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.799	35.206
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.132	3.654
	1.189.882	1.066.847
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.101	3.112
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.739	10.690
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	183
Andere deelnemingen	245	245
Latente belastingvorderingen	3.558	6.907
Leningen u/g	0	0
	14.542	15.342
Totaal vaste activa	1.207.525	1.087.983
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	230	1.528
Overige voorraden	442	412
	672	1.940
Vorderingen		
Huurdebiteuren	220	330
Overheid	43	19
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.982	422
Overige vorderingen	223	35
Overlopende activa	269	424
	4.737	1.230
Liquide middelen	21.719	34.691
Totaal vlottende activa	27.128	37.860
TOTAAL ACTIVA	1.234.653	1.125.844

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	634.819	528.747
Overige reserves	163.247	178.597
Onverdeeld resultaat	118.230	90.722
	916.296	798.066
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	14.714	8.807
Voorziening garantieverplichtingen	90	93
	14.804	8.900
Langlopende schulden		
Leningen overheid	1.730	1.843
Leningen kredietinstellingen	220.638	250.336
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.921	34.621
Overige schulden	7.934	4.537
	265.223	291.337
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	124	129
Schulden aan kredietinstellingen	29.787	17.219
Schulden aan leveranciers	1.210	1.938
Rekening-courant verbindingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	625	925
Schulden ter zake van pensioenen	78	71
Overige schulden	935	932
Overlopende passiva	5.571	6.327
	38.330	27.541
Totaal kortlopende schulden	38.330	27.541
TOTAAL PASSIVA	1.234.653	1.125.844

12. Winst en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2019	2018
Huuropbrengsten	55.836	55.110
Opbrengsten servicecontracten	933	1.003
Lasten servicecontracten	-947	-1.003
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.779	-4.881
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.717	-14.733
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.310	-10.299
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.016	25.197
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	-59
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-59
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.090	24.869
Toegerekende organisatiekosten	-108	-126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.953	-23.812
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.029	931
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.292	-1.347
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.235	84.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	318	461
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	408	859
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108.669	84.658
Opbrengsten overige activiteiten	289	198
Kosten overige activiteiten	-203	-187
Nettoresultaat overige activiteiten	86	11
Overige organisatiekosten	-1.307	-100
Leefbaarheid	-767	-663
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-3.397	-512
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	247	621
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.595	-12.564
Saldo financiële baten en lasten	-13.728	-12.438
Resultaat voor belastingen	120.998	97.537
Belastingen	-2.817	-7.574
Resultaat deelnemingen	49	759
Resultaat na belastingen	118.230	90.722

13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2019	2018
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	55.877	55.114
- Zelfstandige huurwoningen	50.577	50.143
- Onzelfstandige wooneenheden	381	274
- Intramuraal	4.272	3.940
- Maatschappelijk onroerend goed	227	216
- Bedrijfsmatig onroerend goed	277	401
- Parkeervoorzieningen	143	140
Vergoedingen servicecontracten	1.011	946
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	250	244
Rente ontvangsten	49	267
Saldo ingaande kasstromen	57.187	56.571
Personeelsuitgaven	-5.226	-5.175
Onderhoudsuitgaven	-14.347	-12.400
Overige bedrijfsuitgaven	-8.749	-7.699
Rente betalingen	-11.687	-12.836
Sectorspecifieke heffing	0	-598
Verhuurderheffing	-5.650	-6.743
Leefbaarheidsuitgaven	-173	-158
Vennootschapsbelasting	-2.613	-1.441
Saldo uitgaande kasstromen	-48.445	-47.047
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.743	9.521

Omschrijving	2019	2018
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.809	21.621
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.747	3.327
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	559	0
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	13.115	24.948
Investerings nieuwbouw huur	-7.171	-8.545
Investerings bestaand bezit	-8.564	-4.015
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.472	-2.677
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-308	-253
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-17.515	-15.490
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-4.400	9.458
Financiële Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	0	56
Ontvangsten overig	14	5.508
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	14	5.563
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.386	15.021
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-17.245	-15.732
Aflossingen ongeborgde leningen	-83	-75
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.328	-15.807
Totaal jaarlijkse kasstroom	-12.972	8.735
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	34.691	25.956
Totaal jaarlijkse kasstromen	-12.972	8.735
Saldo einde verslagjaar	21.719	34.691

14. Toelichting op enkelvoudige jaarrekening

14.1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Financiële vaste activa

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

Herwaarderingsreserve

WoCom vormt een herwaarderingsreserve voor:

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

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

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

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

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

14.3. Toelichting specifieke balansposten

14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2019	2018
Stand per 1 januari	10.690	9.931
Resultaat verslagjaar	49	759
Stand per 31 december	10.739	10.690

14.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2019	2018
woCom Holding B.V.	0	183
Stand per 31 december	0	183

1.2.1 Overige deelnemingen

	2019	2018
Woonwagens en Standplaatsen BV		
Stand per 1 januari	245	245
Kapitaalstorting(en)	0	0
Verstrekingen / dividenden	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	245	245

14.3.3 Leningen u/g

	2019	2018
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	232	232
Subtotaal	0	0
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-232	-232
Stand per 31 december	0	0

14.3.4 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2018	456.568	2.653	459.221
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.592	0	-2.592
Realisatie uit hoofde van sloop	-516	0	-516
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	74.458	523	74.981
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.256	-91	-2.347
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2018	525.662	3.085	528.747
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.247	0	-3.247
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.625	-87	-1.712
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	110.023	1.571	111.594
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-543	-19	-562
Herclassificaties/herkwalificaties	33	-33	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2019	630.303	4.517	634.820

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	179.402	197.680
Effect stelselwijziging	-805	-805
Stand per 1 januari na stelselwijziging	178.597	196.875
Winstverdeling vorig boekjaar	90.722	51.248
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-106.072	-69.526
Boekwaarde per 31 december	163.247	178.597

Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	86.619	51.248
Effect stelselwijziging	4.103	0
Stand per 1 januari na stelselwijziging	90.722	51.248
Resultaatverdeling	-90.722	-51.248
Resultaat boekjaar	118.230	90.722
Boekwaarde per 31 december	118.230	90.722

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 118.230 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 april 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

14.4. Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.

Stichting woCom bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Aantal verhuureenheden	2019	2018
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	84	89
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	20	25
Parkeereenheden in exploitatie	210	239
Totaal	314	353
Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden	91	99

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

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

Bedragen x € 1.000

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

Bedragen x € 1.000

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

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2018	Niet-DAEB 31.12.2018	Eliminatie	Totaal 31.12.2018
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.005.037	0		1.005.037
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	22.950		22.950
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.681	17.525		35.206
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.654	0		3.654
	1.026.372	40.475	0	1.066.847
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.112	0	0	3.112
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	10.690		10.690
Vorderingen op groepsmaatschappijen	94	88		183
Andere deelnemingen	0	245		245
Latente belastingvorderingen	6.400	507		6.907
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	53.960	0	-53.960	0
	60.455	11.530	-53.960	18.025
Totaal vaste activa	1.089.939	52.055	-53.960	1.087.983
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.131	397		1.528
Overige voorraden	35	377		412
	1.166	774	0	1.940
Vorderingen				
Huurdebiteuren	317	13		330
Overheid	19	0		19
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	422	0		422
Overige vorderingen	35	0		35
Overlopende activa	424	0		424
	1.217	13	0	1.230
Liquide middelen	16.013	18.678	0	34.691
Totaal vlottende activa	18.396	19.464	0	37.860
TOTAAL ACTIVA	1.108.335	71.469	-53.960	1.125.844

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2018	Niet-DAEB 31.12.2018	Eliminatie	Totaal 31.12.2018
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	525.662	3.085		528.747
Overige reserves	181.682	47.586	-50.671	178.597
Onverdeeld resultaat	90.722	3.289	-3.289	90.722
	798.066	53.960	-53.960	798.066
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.807	0		8.807
Voorziening garantieverplichtingen	0	93		93
	8.807	93	0	8.900
Langlopende schulden				
Leningen overheid	1.843	0		1.843
Leningen kredietinstellingen	250.336	0		250.336
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.398	17.223		34.621
Overige schulden	4.537	0		4.537
	274.114	17.223	0	291.337
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	129	0		129
Schulden aan kredietinstellingen	17.219	0		17.219
Schulden aan leveranciers	1.938	0		1.938
Rekening-courant verbindingen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	830	95		925
Schulden ter zake van pensioenen	71	0		71
Overige schulden	874	58		932
Overlopende passiva	6.288	39		6.327
	27.349	192	0	27.541
Totaal kortlopende schulden	27.349	192	0	27.541
TOTAAL PASSIVA	1.108.335	71.469	-53.960	1.125.844

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

Bedragen x € 1.000

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

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Eliminatie	Totaal 2018
Huuropbrengsten	53.605	1.505		55.110
Opbrengsten servicecontracten	962	41		1.003
Lasten servicecontracten	-962	-41		-1.003
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.716	-165		-4.881
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.466	-267		-14.733
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.168	-131		-10.299
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.255	942	0	25.197
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	-59		-59
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-59	0	-59
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.683	20.186		24.869
Toegerekende organisatiekosten	-114	-12		-126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.598	-20.214		-23.812
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	971	-40	0	931
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.388	41		-1.347
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.321	1.364		84.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	245	216		461
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	418	441		859
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.596	2.062	0	84.658
Opbrengsten overige activiteiten	185	13		198
Kosten overige activiteiten	-162	-25		-187
Nettoresultaat overige activiteiten	23	-12	0	11
Overige organisatiekosten	-98	-2	0	-100
Leefbaarheid	-651	-12	0	-663
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-512	0		-512
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	17		17
Rente interne lening	236	-236	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	541	80		621
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.560	-4		-12.564
Saldo financiële baten en lasten	-12.295	-143	0	-12.438
Resultaat voor belastingen	94.801	2.736	0	97.537
Belastingen	-7.368	-206		-7.574
Resultaat deelnemingen	0	759		759
Resultaat niet-daeb tak	3.289	0	-3.289	0
Resultaat na belastingen	90.722	3.289	-3.289	90.722

14.7. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Eliminatie	Totaal 2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	54.693	1.184		55.877
- Zelfstandige huurwoningen	49.763	814		50.577
- Onzelfstandige wooneenheden	381	0		381
- Intramuraal	4.272	0		4.272
- Maatschappelijk onroerend goed	227	0		227
- Bedrijfsmatig onroerend goed	0	277		277
- Parkeervoorzieningen	50	93		143
Vergoedingen servicecontracten	998	13		1.011
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	201	49		250
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	49	0		49
Rente ontvangst interne lening	0	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	55.941	1.246	0	57.187
Betalingen aan werknemers	-5.062	-164		-5.226
Onderhoudsuitgaven	-14.129	-221		-14.347
Overige bedrijfsuitgaven	-8.557	-142		-8.749
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-11.674	-13		-11.687
Rente betaling interne lening	0	0	0	0
Sectorspecifieke heffing	-49	-1		0
Verhuurderheffing	-5.638	-12		-5.650
Leefbaarheidsuitgaven	-171	-2		-173
Vennootschapsbelasting	-2.613	0		-2.613
Saldo uitgaande kasstromen	-47.892	-554	0	-48.445
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.049	692	0	8.743

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

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Eliminatie	Totaal 2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	53.638	1.476		55.114
- Zelfstandige huurwoningen	49.163	980		50.143
- Onzelfstandige wooneenheden	274	0		274
- Intramuraal	3.940	0		3.940
- Maatschappelijk onroerend goed	216	0		216
- Bedrijfsmatig onroerend goed	0	401		401
- Parkeervoorzieningen	45	95		140
Vergoedingen servicecontracten	892	54		946
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	230	14		244
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	177	90		267
Rente ontvangst interne lening	236	0	-236	0
Saldo ingaande kasstromen	55.173	1.634	-236	56.571
Personeelsuitgaven	-4.978	-196		-5.175
Onderhoudsuitgaven	-12.175	-225		-12.400
Overige bedrijfsuitgaven	-7.391	-254		-7.644
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-12.837	0		-12.837
Rente betaling interne lening	0	-236	236	0
Sectorspecifieke heffing	-641	-12		-653
Verhuurderheffing	-6.728	-15		-6.743
Leefbaarheidsuitgaven	-155	-3		-158
Vennootschapsbelasting	-1.441	0		-1.441
Saldo uitgaande kasstromen	-46.347	-939	236	-47.050
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.826	695	0	9.521

Omschrijving	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Eliminatie	Totaal 2018
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.810	16.926		21.621
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	3.327		3.327
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.138	-1.138	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	5.948	19.114	0	24.948
Investerings nieuwbouw huur	-8.545	0		-8.545
Investerings bestaand bezit	-4.015	0		-4.015
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.222	-1.455		-2.677
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop grond	0	0		0
Investerings overig	-253	0		-253
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-14.035	-1.455	0	-15.490
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-8.182	17.640	0	9.458
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	56		56
Ontvangen aflossing interne lening	9.450	0	-9.450	0
Ontvangsten overig	0	5.508		5.508
Uitgaven verbindingen	0	0		0
Uitgaven overig	0	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	9.450	5.563	-9.450	5.563
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	1.268	23.203	-9.450	15.021
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Nieuw te borgen leningen	0	0		0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossingen geborgde leningen	-15.732	0		-15.732
Aflossingen ongeborgde leningen	-75	0		-75
Aflossing interne lening	0	-9.450	9.450	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.807	-9.450	9.450	-15.807
Totaal jaarlijkse kasstroom	-5.713	14.448	0	8.735
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	21.726	4.230		25.956
Totaal jaarlijkse kasstromen	-5.713	14.448		8.735
Saldo einde verslagjaar	16.013	18.678	0	34.691

15. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Someren, 14 april 2020

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

L.G.A. Giesen
Voorzitter

G.J. M. Huijbregts
Vicevoorzitter

J. Brouwer
Lid

G.J. Deuten
Lid

S.G.C.F. Warmoeskerken
Lid

Someren, 14 april 2020

7 OVERIGE GEGEVENS

7.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting woCom

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting woCom zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 46. Hierin 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 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gerede 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 aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Tilburg, 14 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA

7.2 WoCom in cijfers

Omschrijving	2019	Daeb	niet-Daeb	2018
Eenheden huurwoningen	8.065	7.981	84	8.096
Eenheden in verzorgingshuizen	463	463	0	439
• kamerverhuur	20	20	0	23
• standplaatsen	6	6	0	6
• standplaatsen met woonwagens	34	34	0	34
Overige wooneenheden	60	60	0	63
Subtotaal aantal wooneenheden	8.588	8.504	84	8.598
• garages	368	158	210	405
• bedrijfsruimten/winkels	20	0	20	25
• overig bezit	0	0	0	0
• maatschappelijk vastgoed	22	22	0	22
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	410	180	230	452
Totaal verhuureenheden	8.998	8.684	314	9.050
Specificatie mutaties verhuureenheden				
• opgeleverd	54	54	0	38
• verkocht	-57	-47	-10	-126
• sloop	-47	-27	-20	-8
• overig	-2	-2	0	0
• herclassificatie (overheveling)	0	0	0	1
• toegevoegd	0	0	0	0
Totaal mutaties verhuureenheden	-52	-22	-30	-95
Woningen verkocht onder voorwaarden	201	110	91	210
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden				
• verkochte woningen vov	0	0	0	0
• doorverkochte woningen definitief	0	0	0	-11
• doorverkochte woningen vov	-8	-1	-7	0
• naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-1	0	-1	-5
• in verhuur genomen woningen	0	0	0	-1
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-9	-1	-8	-17

woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2019	Daeb	Niet-Daeb	2018
Huurwoningen naar netto-huurklasse				
Goedkope huur:	1.100	1.100	0	1.120
Betaalbare huur:	6.182	6.176	6	6.165
Dure huur:	571	567	4	591
Vrije huur:	212	138	74	220
	8.065	7.981	84	8.096
Specificatie woongelegenheden naar gemeente				
• Asten	334	334	0	334
• Cranendonck	1.451	1.451	0	1.458
• Heeze-Leende	1.024	1.009	15	1.029
• Helmond	2.046	2.008	38	2.037
• Laarbeek	2.206	2.175	31	2.211
• Someren	1.527	1.527	0	1.529
	8.588	8.504	84	8.598
Omschrijving	2019			2018
Het waarborgen van de financiële continuïteit				
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,74			1,72
Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde)	51,8%			55,3%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	44,1%			44,1%
Dekkingsratio	21,9%			26,2%
Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)				
Lasten onderhoud	1.969			1.628
Verhuur- en beheerkosten	420			539
Overige exploitatielasten	924			1.138
Eigen vermogen	101.833			87.888
Balanswaarde	137.214			124.180
WOZ-waarde	145.831			145.688
Formatieplaatsen einde jaar				
Directie	4,0			4,0
Vastgoed	29,8			30,2
Wonen	22,2			20,1
Bedrijfsvoering	20,3			21,1
	76,3			75,4
Ziekteverzuimpercentage	10,4%			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

