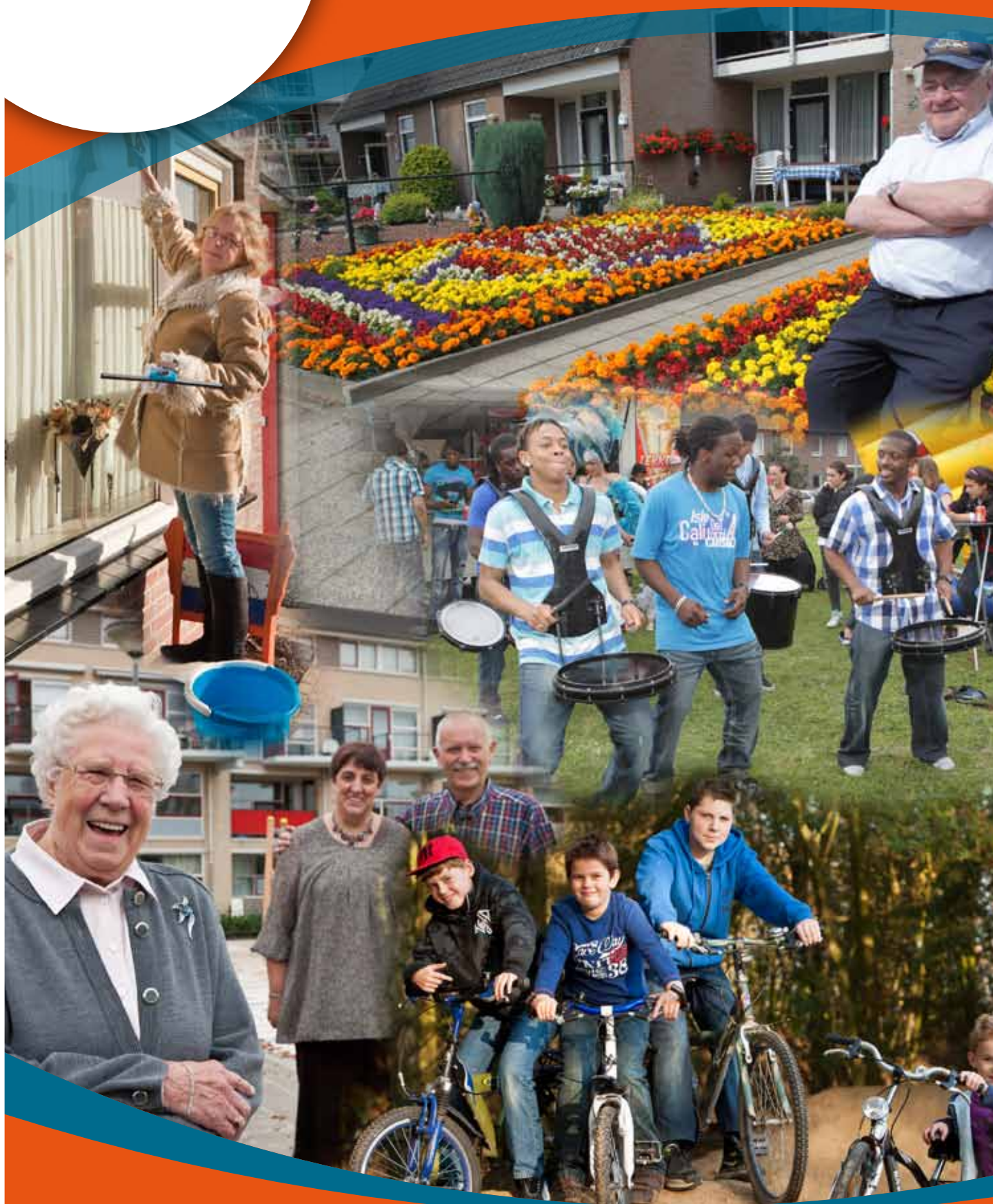


Jaarverslag 2011



Stichting woCom

Witvrouwenbergweg 2 - 5711 CN Someren
Postbus 36 - 5710 AA Someren
Tel: (0493) 49 76 00
info@wocom.nl
www.wocom.nl

Kantoor Someren

Witvrouwenbergweg 2 - 5711 CN Someren

Servicekantoor Helmond

Mierloseweg 71 - 5707 AC Helmond

Bankrekeningnummer	28.50.48.430
KvK nummer	17038530
BTW nummer	0028.22.994.B01

Inhoud

Inleiding	5
Deel A: Volkshuisvestingsverslag	9
1. De woning en het vastgoed	10
1.1. Behoeft en ontwikkelingen	10
1.2. Vastgoedstrategie	13
1.3. Verkoop	15
1.4. Kwaliteit woningbezit	16
2. Het wonen en de leefbaarheid	19
2.1. Leefbaarheid	20
2.2. Sociaal-maatschappelijk netwerk	21
2.3. Levensloop geschikte wijken	22
3. De belanghouders en de samenwerking	23
3.1. Huurdersbelangen en -participatie	24
3.2. Gemeenten en overige belanghouders	26
4. De waardesturing en de verantwoording	29
4.1. Financiële situatie	31
4.2. Waardesturing en risicomanagement	32
4.3. Corporate Governance en governancestructuur	32
4.4. De vermogenspositie	33
4.5. Treasury	33
4.6. Investeringsbeleid	33
5. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen	35
5.1. Organisatie	36
5.2. Personeel	38
5.3. Communicatie	39
Bijlagen bij het volkshuisvestelijk verslag	41
Bijlage 1. Tabellen per hoofdstuk	42
Bijlage 2a. Opgeleverde nieuwbouwprojecten 2011	45
Bijlage 2b. Projecten in uitvoering in 2011	46
Bijlage 2c. Projecten in voorbereiding in 2011	47
Bijlage 3. Gebiedsvisies	48
Deel B: Governanceverslag Bestuur	53
Deel C: Governanceverslag Raad van Commissarissen	57
Deel D: Accountantsverklaring	65
Deel E: Jaarrekening	69

Inleiding



Inleiding

Begin 2011 werd het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2011 t/m 2013 gepresenteerd: Focus & Visie, 'Waar wonen leeft!'. Met het symposium 'Focus op wonen en leven' heeft woCom het plan op 24 februari 2011 teruggekoppeld aan de stakeholders die hun input hadden geleverd.

In dit ondernemingsplan geeft woCom duidelijk een nieuwe focus aan. De tijd dat 'alles kan' is voorbij. De uitdaging om onze maatschappelijke ambitie te realiseren wordt steeds groter. Financieel, maar ook vanuit de woningmarkt en politieke ontwikkelingen. WoCom ziet dit als een kans om maatschappelijk ondernemerschap in te vullen. Om dat te bereiken, worden de maatschappelijke doelen scherper geformuleerd. WoCom concentreert zich de komende jaren op:

- onze primaire doelgroep en haar behoeften als het gaat over wonen
- het huidige werkveld
- het optimale resultaat van de investeringen
- de maatschappelijke en financiële effecten van onze ingrepen

Missie

WoCom staat voor het creëren en in stand houden van gezonde en leefbare wijken en kernen waar het prettig wonen is. De focus ligt hierbij op onze primaire doelgroep voor wie wij in kwalitatief goede en betaalbare woningen en woonlasten én een prettige woonomgeving voorzien.

WoCom focust op waardeontwikkeling, zowel op sociaal-maatschappelijk als op financieel gebied. Rendement behalen op de lange termijn, zowel maatschappelijk als financieel, is het primaire kader op grond waarvan beslissingen worden genomen.

Vastgoedontwikkeling is één van de hulpmiddelen om wijken gezonder en leefbaarder te maken. Vastgoedontwikkeling is geen doel op zich, maar dient altijd de brede maatschappelijke ambitie op het gebied van wonen en leven in een wijk. Het realiseren van maatschappelijk vastgoed doen we alleen als het ten dienste staat van de benodigde ontwikkeling in de wijk of kern en als het een positief effect heeft op de waardeontwikkeling van ons eigen woningbezit.

Als maatschappelijk ondernemer zoeken we, afhankelijk van de wijk of kern, de samenwerking op met bewoners en lokale en regionale belanghouders. WoCom is een netwerkorganisatie die als regisseur belanghouders verbindt in het realiseren van gemeenschappelijke maatschappelijke doelen.

Doelgroep

Tot onze primaire doelgroep behoort iedereen die vanwege financiële, fysieke of persoonlijke omstandigheden niet de mogelijkheid heeft zelfstandig in woonruimte te voorzien.

Strategische doelen

Om onze missie en maatschappelijke ambities te verwezenlijken, hebben we de strategische uitgangspunten vertaald naar strategische doelen rond vijf thema's:

1. De woning en het vastgoed
2. Het wonen en de leefbaarheid
3. De belanghouders en de samenwerking
4. De waardesturing en de verantwoording
5. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

De strategische doelen zoals in het ondernemingsplan geformuleerd zijn verder uitgewerkt naar concrete actiepunten. Deze zijn verwoord in het jaarplan 2011. Er wordt op gerapporteerd in de managementrapportages. Ook het volkshuisvestelijk verslag is naar deze vijf thema's opgebouwd.

Toekomst

Bij het opstellen van het ondernemingsplan Focus & Visie is in grote mate rekening gehouden met te verwachte ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting. Destijds onder andere gebaseerd op het nieuwe regeerakkoord en de eerste aanzet tot de herziening van de Woningwet. Een herziening met grote consequenties voor de sociale woningmarkt in het algemeen en woCom in het bijzonder.

- Het kabinet legt, in het algemeen, de verantwoordelijkheid dichterbij de burgers, instanties en bedrijven. Hulp of ondersteuning wordt alleen geleverd aan hen die dat echt nodig hebben.
- De rolopvatting van de woningcorporatie in relatie tot die van de gemeente zal wijzigen. Corporaties zullen meer als uitvoerder van de woonopgave van de gemeente worden ingezet. De verhouding tussen gemeenten en corporaties zal hierdoor veranderen.
- De EU-staatsteunregels kaderen de toewijzing van sociale huurwoningen in. Minimaal 90% van de huurwoningen met een huurprijs tot € 664,66 moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085,-. De huishoudens met een laag middeninkomen vallen hiermee 'tussen wal en schip'. Door middel van verkoop van een deel van het bezit, wil woCom ook voor deze doelgroep een betaalbare oplossing bieden.
- Van verhuurders wordt verwacht dat ze waarschijnlijk al vanaf 2013 de huurtoeslag voor haar rekening nemen. Voor woCom betekent dit een extra kostenpost van circa twee miljoen per jaar. Als compensatie mag de corporatie per 1 juli 2012, mits het wetsvoorstel tijdig wordt aangenomen, een extra inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 5% rekenen bij huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.000,-. Dit levert woCom jaarlijks circa € 200.000,- op, hetgeen lang niet voldoende is ter compensatie van de bijdrage in de huurtoeslag.
- Het kabinet wil 75% van de huurders het recht geven om hun huurwoning tegen een betaalbare prijs te kopen, het zogenaamde Right to Buy principe. Als dit voorstel definitief wordt, heeft dit grote consequenties voor de strategische vastgoedsturing van onze woningportefeuille.
- Een corporatie moet onderscheid maken tussen DAEB- en niet-DAEB activiteiten, welke wel respectievelijk niet onder WSW-borging gefinancierd kunnen worden. Dit vraagt om scherpere keuzes in beleidsmatige zin (wat doen we als corporatie?) en in uitvoerende zin (hoe financieren we onze activiteiten?).
- Het toezicht op de corporatie zal anders en scherper worden georganiseerd. Er zullen andere en aanvullende eisen gesteld worden aan Corporate Governance.

Naast bovengenoemde, ingrijpende ontwikkelingen is al enige tijd sprake van een economische recessie, die nog een aantal maanden, misschien wel jaren, zal aanhouden. De woningmarkt zit hierdoor op slot: huishoudens zijn onzeker over de economische ontwikkelingen en willen, maar kunnen ook geen woning kopen. Daarnaast wordt de bevolking ouder en zal de komende decennia verdere vergrijzing optreden. Tegelijkertijd is er sprake van ontgroening in de dorpen. Jongeren trekken naar de steden om zich daar te vestigen. De samenstelling van de bevolking in de dorpen zal hierdoor veranderen. Bevolkingskrimp zal zich op lange termijn manifesteren, zowel in de dorpen als in de stad Helmond. Het tempo waarin de bevolkingskrimp zich zal voordoen verschilt voor de dorpen en de stad Helmond. De bevolking krimpt en tegelijkertijd zet de tendens van kleinere (één of twee persoons) huishoudens door. De behoefte aan (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten zal de komende jaren blijven toenemen. Door betreffende ontwikkelingen zal, in ons gehele werkgebied, onze woningportefeuille moeten transformeren om beter te kunnen aansluiten op de veranderde woonwensen en -behoeften van de huishoudens uit ons werkgebied. WoCom wil

inspelen op genoemde ontwikkelingen en investeren in de huisvesting van die huishoudens die daar zelfstandig niet in kunnen voorzien.

De strategische keuzes en uitgangspunten uit het ondernemingsplan blijven hierbij van kracht. In die zin is 2011 een bevestiging geweest van de juiste strategische keuzes en de juiste koers. De komende jaren zet woCom die koers verder door en zal zij op creatieve en slagvaardige wijze onderzoeken hoe ze haar doelstellingen, binnen het gehele krachtenveld en in nauwe samenwerking met relevante stakeholders, kan realiseren.

Dit jaarverslag is anders van opzet dan de jaarverslagen van de voorgaande jaren. Hiertoe hebben we bewust gekozen, want een nieuwe koers en een nieuw ondernemingsplan vraagt om iets anders, iets nieuws. Het jaarverslag is veel compacter en beschrijft meer resultaatgericht wat in 2011 is gerealiseerd. En daar zijn we trots op! We hebben veel bereikt in 2011, zowel buiten als binnen de organisatie.

Someren, juni 2012

C.J.J. Strik
Algemeen directeur / bestuurder

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

De woning en het vastgoed



Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Het volkshuisvestingsverslag is opgebouwd aan de hand van onze strategische doelstellingen uit het ondernemingsplan. Per strategische doelstelling wordt eerst aangegeven welke resultaten we in ons Jaarplan 2011 hebben afgesproken en in welke mate die zijn gerealiseerd. Vervolgens wordt per strategische doelstelling een aantal gerelateerde thema's nader toegelicht.

1. De woning en het vastgoed

Het is onze ambitie om...

...beweging te brengen op de regionale woningmarkt, door een breed en wijkgericht aanbod van woningen in verschillende prijklassen, typen en eigendomsvormen. We combineren onze kennis van de klantwensen en -beleving en van de kwaliteit van onze woningen tot wijk- en gebiedsvisies en werken die uit tot een resultaatgerichte vastgoedstrategie. Kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid blijven belangrijke uitgangspunten.

1.1 Behoeftte en ontwikkelingen

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling behoefte en ontwikkelingen: de woning- en dienstenportefeuille van woCom sluit aan op de lokale vraag en behoefte van de doelgroepen van beleid, nu en in de toekomst.		
De klantbehoefte en het klantperspectief is per gebied bekend bij medewerkers.	Strategisch analysedocument voor de 4 gebieden Someren-Eind, Budel-Schoot, Heeze en Annawijk is gereed. Dit is nog niet extern gecommuniceerd.	
	Woningmarktonderzoeken zijn uitgevoerd: onderzoek SRE en klantenpanel woCom.	
Kennis van interne en externe belanghouders is ingezet voor gebiedsanalyses en het opstellen van projectvoorstellen.	*Intern zijn alle gebieden in gebiedssessies besproken.	
	*Extern worden gebiedssessies georganiseerd met de 4 gebieden Someren-Eind, Budel-Schoot, Heeze en Annawijk. In 2011 vooralsnog alleen in Someren-Eind en Budel-Schoot.	
De woningportefeuille is beter passend voor mensen met een beperking en sluit aan op hun wensen.	*Evaluatie van het Oppluspakket en besluit over verder verloop. Afbouw en beëindiging in de loop van 2012.	
	*Blueprint voor een nieuwe dienst, al dan niet met behulp van domotica. Niet gerealiseerd vanuit de keuze om heel terughoudend te zijn met innovatie van nieuwe producten/diensten.	
	*Evaluatie uitgevoerd van de dienstverlening van en samenwerking met PuntExtra. Besluit genomen om per 1 januari 2012 te stoppen met de participatie en dienstverlening.	

Er zijn voldoende passende woningen beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.	*Er zijn afspraken met de gemeenten over de omvang van de kernvoorraad. De opgave is bekend en wordt meegenomen in besluitvorming over projecten.	
	*De uitgangspunten voor het huurbeleid zijn vastgesteld en afgestemd op de benodigde omvang van de kernvoorraad. Intern zijn uitgangspunten bekend voor bespreking met Bewonerskoepel in afwachting op Rijksbeleid.	
De woningen worden passend en effectief aan de verschillende doelgroepen verhuurd.	*De Europese toewijzingsnorm van 90% is met 94% behaald.	
	*De leegstand is afgenomen tot de begrootte 2,3%. Gerealiseerd is 2,1%.	
	* Bij de KWH-meting op het gebied van 'de woning verlaten' een minimale score van 7,0. Score is 8,4.	
	*Vrijkomende zorgwoningen zijn verhuurd aan zorgbehoevenden, SMO-cliënten en mensen met een CIZ-indicatie.	
	*De uitgangspunten met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten zijn vastgesteld.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

De vraag naar huurwoningen

De huurwoningmarkt in zowel Helmond als de dorpen wordt meer gespannen. Het aantal verhuringen is met 509 woningen ongeveer gelijk aan vorig jaar (517). Dat is met name te danken aan het aantal opgeleverde huurwoningen. Het aantal mutaties, opnieuw verhuurde huurwoningen, is namelijk gedaald. De mutatiegraad daalde van 8,0% naar 7,4%. Vooral in de gemeenten Helmond en Someren is de mutatiegraad aanzienlijk gedaald ten opzichte van vorig jaar. Huurders lijken minder te verhuizen als gevolg van de problemen op de koopmarkt en strengere toewijzingsregels op de huurmarkt.

Verhuringen naar gemeente en (netto)huurprijsklasse in 2011:

Gemeente/prijsklasse	< €362	€362-€555	€555-€653	> €653	Totaal	Aandeel
Asten	11	18	0	0	29	6%
Cranendonck	14	70	15	2	101	20%
Heeze-Leende	17	51	5	2	75	15%
Helmond	41	99	10	38	188	37%
Someren	18	87	11	0	116	23%
Totaal	101	325	41	42	509	100%
<i>Aandeel</i>	<i>20%</i>	<i>64%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

In de dorpen is het aantal inschrijvingen met 15% gestegen tot bijna 4.200 ingeschrevenen en in Helmond eveneens met 15% tot ruim 10.000. De druk op de woningmarkt is af te meten aan de

reactiegraad: het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie. Dit nam in de dorpen toe van gemiddeld 24,5 naar 27,0. De toename komt vooral door het geringe aanbod van huurwoningen; het aantal geadverteerde woningen is afgenomen van 326 naar 267. Het totaal aantal reacties is daarbij afgenomen van 8.000 naar 7.200.

Reacties op advertenties per gemeente in 2011

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2011	Reactiegraad 2010
Asten	23	107	4,7	2,1
Cranendonck	104	2477	23,8	29,8
Heeze-Leende	58	1526	26,3	29,3
Helmond				
Someren	82	3090	37,7	25,4
Totaal	267	7200	27,0	24,5

De 'Europese toewijzingsnorm', waarmee 90% van de woningen met een huurprijs tot € 653,- toegewezen dient te worden aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,-, lijkt vooralsnog geen grote problemen voor woningzoekenden op te leveren. Huishoudens met een middeninkomen kunnen niet voldoende hypotheek voor een koopwoning krijgen, mogelijk is dit één van de oorzaken van de afgenomen mutatiegraad.

In maart 2011 bracht woCom de problemen voor de middeninkomens in Helmond onder de aandacht bij Minister Donner, door het aanbieden van een petitie samen met gemeente Helmond en Bouwend Nederland / Zuidoost Brabant.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Behalve reguliere woningzoekenden, spant woCom zich in voor bijzondere doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Zij krijgen een passend woningaanbod op maat, of worden via een instelling gehuisvest. In 2011 huisvestte woCom statushouders, waren er drie huurovereenkomsten met SMO, vier met Kempenhaeghe en één met Lunetzorg. In Someren werden 14 jongeren met een beperking in het autismespectrum in Someren gehuisvest en de algemene ruimte verhuurd aan Stichting De Landing. Een anti-kraakorganisatie nam 55 te slopen woningen, ten behoeve van de wijkontwikkeling Helmond-West, tijdelijk in gebruik. Naast woningen werden 25 parkeerplaatsen, 2 kamers en 2 bedrijfsruimten verhuurd. Daarnaast werden de dorpswinkel in Sterksel en het Dorpshuis met horecagelegenheid in Heeze opgeleverd en ging de huurovereenkomst van het Helmondse Hospice in.

Betaalbaarheid

WoCom garandeert voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep: huishoudens met huurtoeslag en een inkomen tot € 33.614,- per jaar. 98% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 655,- en 93% een huurprijs onder de aftoppingsgrens. 18% van de huurders ontvangt huurtoeslag via woCom. Dit is minder dan de vorige jaren en loopt al jaren terug doordat meer mensen de toeslag zelf van de Belastingdienst ontvangen, vooruitlopend op de nieuwe regels van de Belastingdienst. In 2011 hebben 19 ontruimingens wegens huurachterstand plaatsgevonden.

De jaarlijkse huurverhoging was met 1,3% gelijk aan de inflatie over 2010. Na mutatie wordt de huurprijs gelijk aan de streefhuur, een percentage van de maximaal toegestane huurprijs. De streefhuur is gemiddeld 70% van maximaal. In december zijn de energielabels in de woningwaardering verwerkt. Door de goede kwaliteit van het woningbezit, zijn er gemiddeld 7 punten per woning bijgekomen.

1.2. Vastgoedstrategie

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling hernieuwde vastgoedstrategie: er is een beter functionerende woningmarkt in het werkgebied met voldoende passende woningen (in prijs en kwaliteit) voor onze doelgroep.		
De woningportefeuille sluit aan op de vraag en de behoefte van de klant.	*Op hoofdlijnen is een nieuwe portefeuillestrategie beschikbaar en is deze per gemeente kwantitatief en kwalitatief geformuleerd en vertaald in een opgave per gebied.	
	*De beleidslabels van alle complexen zijn opnieuw vastgesteld. Dit is deels gebeurd, voor verkoop van 'gespikkeld bezit, en wordt in 2012 afgerond.	
	*De hoofdlijnen van een acquisitieplan voor invulling van de nieuwbouwstrategie zijn bekend en wordt in 2012 vastgesteld.	
Voor senioren en zorgbehoevenden zijn er voldoende toegankelijke en levensloopgeschikte woningen waar ook zorg verleend kan worden.	*10 levensloopgeschikte appartementen van De Heerlijkheid in Sterksel zijn opgeleverd.	
	*32 appartementen aan de Wapendrager in Someren zijn opgeleverd, waarvan 14 voor jongeren met een stoornis in het autismespectrum.	
	*37 appartementen aan het Berkelmanspad in Heeze zijn opgeleverd. De eerste drie jaar worden ze als wisselwoning door Nicasius gebruikt.	
	De bedrijfsruimte in de Brinkhorst in Maarheeze is verbouwd tot vijf aanleunwoningen. De verbouwing is gestart.	
Voor senioren en zorgbehoevenden zijn er voldoende toegankelijke en levensloopgeschikte woningen waar ook zorg verleend kan worden.	* 235 woningen (3,7%) zijn beter geschikt gemaakt door toepassing van het Oppluspakket. Begroot: €160.000,-. Gerealiseerd: €124.000,-.	
Geschikt houden van de portefeuille (eengezinswoningen) om de doelgroep een goed product te bieden: betaalbaar, nieuw en energiezuinig.	*De portefeuillestrategie is uitgevoerd: er zijn 79 huurwoningen opgeleverd.	
	*Herstructurering Helmond-West is in uitvoering: 25 sloop, 25 renovatie en 19 nieuwbouw gerealiseerd.	
	*Gebiedsontwikkeling Budel-Schoot is in uitvoering, een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.	
	*De bijdrage van woCom in de revitalisering van de Bloemenwijk in Asten is geherformuleerd.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

Ontwikkeling van de portefeuille

Om een goede woningportefeuille te verkrijgen met woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag, blijft de woningportefeuille in ontwikkeling. In 2011 vonden de volgende ontwikkelingen plaats.

Woningen	1-1-2011	Nieuw	Aankoop	Sloop	Overig	Verkoop	31-12-2011
Asten	229	0	0	0	0	0	229
Cranendonck	1506	0	0	0	0	8	1498
Heeze-Leende	960	47	0	0	0	3	1004
Helmond	2171	0	0	25	0	7	2139
Someren	1406	32	0	0	0	26	1412
Totaal	6272	79	0	25	0	44	6282

* het aantal woningen wijkt af van de jaarrekening omdat De Landing Someren hier als woning worden geteld en in de jaarrekening als overige woongelegenheden.

Nieuwbouw

In 2011 zijn 79 huurappartementen opgeleverd: 10 appartementen De Heerlijkheid in Sterksel, 37 appartementen Berkelmanspad in Heeze en 32 appartementen Vliebouter in Someren. Ook leverde woCom in 2011 de dorpswinkel en horecagelegenheid in Sterksel op en het Dorpshuis met horecagelegenheid in Heeze. Daarnaast was er één project in uitvoering: Suurhoffstraat te Helmond. Van de projecten in voorbereiding is de uitvoering van Hart van Soerendonk, Hertoghof Helmond en Buitenhoeve Brandevoort begin 2012 gestart. Zie bijlage 2 voor een omschrijving van de projecten.

Aankoop

Vorig jaar zijn er 12 Koopgarant-woningen teruggekocht. Tien van deze woningen zijn in 2011 opnieuw met Koopgarant verkocht en 2 woningen staan nog te koop. Deze aankopen en doorverkopen zijn niet in bovenstaande tabel van de verhuureenheden meegenomen. Er zijn geen overige aankopen gedaan.

Sloop

Er is verdere uitvoering gegeven aan het Wijkontwikkelingsplan Helmond-West met de sloop van 10 woningen aan de Hornestraat voor de Wijkhuis-BredeSchool en 15 woningen aan de Hertogstraat ten behoeve van nieuwbouwwoningen.

1.3. Verkoop

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling koop en verkoop: het aanbod van (koop)woningen voor starters en middeninkomens is voldoende en sluit aan op hun wensen en de behoefte.		
Het aanbod en de wijze van verkoop sluit aan op de wensen en de (financiële) mogelijkheden van de klant én woCom.	*Te Woon en Koopgarant zijn geëvalueerd. Er is besloten met beide producten te stoppen en een alternatief te bieden voor verkoop.	
	*Er zijn diverse verkoopconstructies onderzocht. Definitieve verkoop met korting, met daarnaast Kopen naar Wens en een financieel product lijken de meest geschikte alternatieve constructies. Begin 2012 zal een definitief besluit genomen worden.	
	*Conclusies en aanbevelingen van het VvE beleid zijn deels geïmplementeerd in de organisatie. Waar mogelijk; veel conclusies betroffen de lange termijn.	
Starters kunnen onder goede en passende voorwaarden een eigen woning kopen.	*Er zijn minimaal 50 bestaande huurwoningen verkocht. Gerealiseerd 44, waarvan 41 met Koopgarant. Financiële doelstelling wel behaald € 6,2 miljoen t.o.v. begroot € 5,5 miljoen.	
	*Er is 1 nieuwbouw koopappartement verkocht in De Heerlijkheid, 1 in De Beijerd en 3 in Pioniers van Reduit, Brandevoort. (Blok 18)	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

In 2011 is besloten te stoppen met Koopgarant vanwege de terugkoopverplichting en het grote vermogensbeslag dat daarmee gepaard gaat. De Bewonerskoepel adviseerde hierover positief. Er worden alternatieven gezocht voor 'verkoop met korting', om het voor middeninkomens mogelijk te maken een woning te kopen en om de benodigde verkopen te realiseren.

Daarnaast worden de verkooplabels van de woningen heroverwogen. In 2011 is besloten de 'gespikkelde woningen' te verkopen. Dat zijn woningen in een gemengd bouwblok waaruit in het verleden al woningen zijn verkocht. Begin 2012 wordt gekeken naar de overige beleidslabels. Ook wijzigingen van koop naar huur zijn daarbij mogelijk.

	aantal	gem. prijs 100%	gem. korting	gem. na korting	totaal
Koopgarant 1ste verkoop	41	€ 184.000	€ 45.000	€ 139.000	€ 6.543.000
Definitieve verkoop	3	€ 171.000	nvt	€ 171.000	€ 512.000
Koopgarant terugkoop	12	€ 197.000	*€ 39.000	€ 170.000	-/- € 2.045.000
Koopgarant doorverkoop	10	€ 197.000	€ 49.000	€ 148.000	€ 197.2000

*de woningen aan de Strohuls, niet alle woningen zijn met korting verkocht en teruggekocht.

1.4. Kwaliteit woningbezit

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling kwaliteit woningbezit: de kwaliteit van de woningen sluit aan op de behoefte en is in verhouding met de prijs. Woonlasten en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.		
De gewenste technische én woontechnische kwaliteit van de woningportefeuille is bekend.	*Met behulp van conditiemetingen is de helft van de portefeuille met behulp van een conditiescore in beeld gebracht.	
	*Er is een Programma van Eisen met modelplattegronden per doelgroep voor nieuwbouw. In 2011 voorbereid, in 2012 wordt dit besproken met de Bewonerskoepel en afgerond.	
	*Er zijn onderling afgestemde Programma's van Eisen voor mutatiwoningen, nieuwbouwwoningen en groot onderhoud.	
De kwaliteit van het huidige woningbezit wordt op peil gehouden en waar mogelijk (technische en financieel) verbeterd volgens de behoefte van de klant.	*Onderhoud van 2.613 woningen is gerealiseerd: 1.500 schilderwerk, 113 keukens, 137 toilet-, 128 badkamerrenovatie, 499 CV vervangen, 101 keukenblok en 185 kozijnen vervangen.	
	* De gemiddelde onderhoudskosten waren met gemiddeld € 864,- per woning lager dan het normbedrag van € 1.011,- per woning.	
	Er zijn 7.538 reparatieverzoeken geweest, die in 6.076 opdrachten hebben geresulteerd met gemiddelde uitgaven van € 259,- per verzoek. Norm € 232,-.	
	De woningen worden na mutatie met goede kwaliteit verhuurd. De norm voor mutatie-onderhoud € 2.762,- is behaald met € 2.600,- per woning.	
	* Bij de KWH-meting op het gebied van 'de woning onderhouden' is een 7,6 behaald. Beter dan de norm van 7,0.	
De totale woningportefeuille is energiezuiniger geworden en er is een gemiddelde Energie-Index van 1,41 in 2018.	* De energielabels van de woningen zijn verbeterd, tot 100% 'groene labels' (A-B-C) in 2018. In 2011 had 72% een 'groen' label tegenover 45% landelijk. De energie-index is gedaald van gemiddeld 1,56 naar 1,54.	
	*De Proeftuin Helmond-West is gestart. Groot onderhoud met woningverbetering voor 25 proefwoningen is in voorbereiding. Pilot met renovatie naar A+ is verplaatst naar Budel-Schoot.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

Reparatieverzoeken

Om de dienstverlening aan de huurders te verbeteren is in 2011 besloten de reparatieverzoeken weer intern aan te nemen en niet door een extern callcentrum. Dit is in 2011 voorbereid en meegenomen in de reorganisatie. Ook is besloten de contracten met alle aannemers voor reparatieonderhoud op te zeggen en deze opnieuw aan te besteden op basis van prijs- en kwaliteitseisen.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag
Het wonen en de leefbaarheid



2. Het wonen en de leefbaarheid

Het is onze ambitie om...

...gezonde en leefbare wijken en kernen te creëren en te behouden. Als wijkcorporatie bieden we maatwerk per wijk of kern en accepteren we verschillen tussen wijken, samenstelling en leefstijlen. Speciale aandacht blijft uitgaan naar de grote groep van senioren en zorgbehoevenden en hun specifieke behoeften op het gebied van wonen en leven. Op het gebied van leefbaarheid investeren we in de fysieke woning en woonomgeving door het schoon, heel en veilig te houden en/of te maken. Daarnaast signaleren en coördineren we sociaal-maatschappelijke problemen bij individuele klanten die we naar de juiste partners kunnen doorverwijzen. Bewonersparticipatie en zichtbaarheid in de wijk zijn speerpunten van beleid.

2.1. Leefbaarheid

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling leefbaarheid: WoCom werkt met de lokale gemeenschap aan gezonde, leefbare en gemêleerde wijken, waar bewoners zich actief voor elkaar inzetten en het prettig wonen vinden.		
Gezonde, leefbare en gemêleerde wijken zijn behouden of gecreëerd met maatwerk per wijk of kern. Verschillen tussen wijken, samenstelling en leefstijlen worden geaccepteerd.	*Wijkbeheerplannen zijn nog niet opgesteld. Dit zal in een nieuwe vorm plaatsvinden. Er is wel per werkgebied een plan opgesteld met leefbaarheidsprojecten.	
	*Het wijkontwikkelingsplan Helmond-West is in uitvoering. 55 huishoudens zijn herhuisvest.	
	*Het ontwikkelen van een instrumentarium voor het meten van maatschappelijk rendement. Dit is uitgesteld naar 2012.	
	*Er is een eerste aanzet gemaakt tot een visie op leefbaarheid. De definitieve visie en de implementatie in de werkprocessen zal plaatsvinden in 2012.	
Huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de woonomgeving. De leefomgeving in de directe nabijheid van het woningbezit is schoon, heel, veilig en prettig.	*Er zijn diverse grote projecten t.b.v. verbetering van de leefomgeving uitgevoerd. Onder meer het verbeteren en verlichten van achterpaden, 'moveren en motiveren' in Heeze, herinrichting voetbalveld Annawijk, Week van de Duurzaamheid.	
	*De jaarlijkse wijkscouw om de kwaliteit van de woonomgeving te monitoren is uitgevoerd.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

WoCom investeerde in 2011 circa € 381.000 in leefbaarheidsprojecten. Dit waren vooral kleine projecten op het gebied van fysieke leefbaarheid. Projecten die passen in de uitgangspunten van het ondernemingsplan om de directe woonomgeving schoon, heel en veilig te maken of houden. In 2011 is een eerste aanzet gemaakt met het duidelijk op papier zetten van deze beleidslijn, dit wordt in 2012 afgerond. Daarbij is communicatie met relaties en derden over de wederzijdse verwachtingen zeer belangrijk.

Bij niet-fysieke ingrepen gaat de aandacht vooral naar sociale cohesie en verbinden van mensen met elkaar en de buurt. Daarnaast is er veel aandacht geweest voor de problematiek in Helmond-West na aandacht in de Tweede Kamer en de landelijke media voor Helmond. In Helmond kreeg ook de nasleep van de ontploffing in een appartement op Suytkade en het herstel van de woningen en herhuisvesting van de bewoners veel aandacht. Vanuit leefbaarheid hebben 3 ontruimingenvaonden in 2011: twee vanwege hennep en een wegens overlast.

In Someren is de woonwagenlocatie aan de Korenaker helemaal opgeknapt en voorzien van woonwagens 6 x 12m en de woonomgeving is opgeknapt. Er heeft groot onderhoud aan de schuurtjes en afscheidingsmuurtjes plaatsgevonden. Voor de locatie Mulderweg zijn toekomstplannen in ontwikkeling in overleg met de gemeente.

2.2. Sociaal-maatschappelijk netwerk

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling relatienetwerk: woCom werkt samen met andere partijen en biedt individuele, professionele oplossingen voor mensen die sociaal maatschappelijke ondersteuning nodig hebben.		
WoCom maakt onderdeel uit van sociaal-maatschappelijke netwerken in het werkgebied.	*Leefbaarheidsconsulenten en buurtbeheerders nemen effectief en efficiënt deel aan de relevante netwerken en overleggen in de wijk.	
	* In elke gemeente is een signaleringsteam of veiligheidsoverleg actief of opgestart.	
	* Samenwerking met Buurtbemiddeling in Helmond en Someren.	
	* Evaluatie 'Achter de voordeur' Helmond: niet op deze manier verder, maar andere invulling.	
WoCom biedt individuele, professionele oplossingen voor mensen die sociaal-maatschappelijke ondersteuning nodig hebben.	*De invoering van de module Sociaal Beheer, inclusief rapportages en dossierbewaking. Dit is uitgesteld naar 2012.	
	*De huurderving is afgenomen tot minder dan 2% van de jaarhuur: 1,91% (dit was 2,62% in 2010).	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

WoCom heeft in 2011 duidelijk aandacht gegeven aan het opbouwen en versterken van een sociaal maatschappelijk netwerk. Individuele problemen worden door woCom gesignaleerd en ingebracht, waarna alle partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid dit op kunnen pakken.

2.3. Levensloop geschikte wijken

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling levensloop geschikte wijken: er is aandacht voor de toegankelijkheid van de wijk en voorzieningen door senioren en minder validen, met een nadruk op 'ontmoeten' in de wijk, het samenbrengen van verschillende doelgroepen en sociale cohesie.		
Er zijn woonservicezones in de wijk met de gewenste voorzieningen beschikbaar voor verschillende doelgroepen.	*De woonservicezones zijn nog steeds uitgangspunt bij beslissingen die op het gebied van vastgoedsturing worden genomen, maar zijn wel minder leidend. Primaire uitgangspunt is de behoefte in de wijk.	
Realisatie van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed conform gemaakte afspraken.	*Realisatie van een supermarkt in Sterksel.	
	*Realisatie van een Dorpshuis in Heeze.	
	*Realisatie van een ontmoetingsruimte bij Buytenhaeghe in Helmond. Het project is later gestart en wordt in 2012 opgeleverd.	
	*Start verbouwing Brouwershuis in Leende.	
Er is een grotere betrokkenheid van bewoners en maatschappelijke partners; meer afname en uitwisseling van diensten.	*Bijdrage aan onderzoek naar De Schakel, De Reinder, Os Thoes, Henricushof, Peeljuweel en Brandevoort.	
	*Niet fysieke leefbaarheidsmaatregelen om de sociale cohesie te verbeteren, zijn uitgevoerd. Zo is het Virtueel Plein in Sterksel opgeleverd en zijn mogelijkheden voor verbreding in andere wijken uitgevoerd.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

Gebiedsvisies

WoCom wil maatwerk leveren voor de woningmarkt in de verschillende kernen en wijken waar zij woningbezit heeft. Behalve kennis van de plaatselijke woningmarkt, de demografische ontwikkeling en de woonbehoefte van de klant, vraagt dit ook om goede kennis van het gebied en een visie op de gewenste ontwikkeling van het gebied. Vanuit deze visie kunnen de wijken meer toekomstbestendig worden gemaakt middels ingrepen in het vastgoed, de fysieke leefomgeving en leefbaarheid. WoCom wil eind 2013 voor alle kernen en wijken in het werkgebied een gebiedsvisie opgesteld hebben met derden. In bijlage 3 zijn de reeds opgestelde gebiedsvisies kort weergegeven waaraan in 2011 uitvoering is gegeven of belangrijke besluiten over zijn genomen. Het betreft de gebieden Helmond-West, Soerendonk, Sterksel en Budel-Schoot.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag
De belanghouders en de samenwerking



3. De belanghouders en de samenwerking

Het is onze ambitie om...

...onze maatschappelijke opgave te realiseren in nauwe samenwerking met onze belanghouders waarmee we een gemeenschappelijk doel nastreven. Naast de individuele klant ziet woCom de gemeenten en zorgpartijen als belangrijkste partner en klant. Om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de behoeften van onze klanten is bewonersparticipatie een voorwaarde voor succes. Daarnaast wil woCom het partnerschap met organisaties op het terrein van wonen, welzijn en zorg versterken. De aard, intensiteit en vorm van samenwerking kan per wijk verschillen.

3.1. Huurdersbelangen en -participatie

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling bewonersparticipatie: Klanten voelen zich gehoord, betrokken en serieus genomen. Zij hebben invloed op hun woning en woonomgeving. Producten en diensten sluiten aan op hun wensen.		
De formele bewonersparticipatie staat op hoog niveau en volgt de Overlegwet.	*Bewonersorganisaties De Pan en De Vaart worden gestimuleerd in een efficiënte en slagvaardige werkwijze.	
	*De kwaliteit en de tijdigheid van adviesaanvragen is verbeterd.	
	*Er zijn twee nieuwe bewonerscommissies opgericht, één in Asten en één in Brandevoort.	
	* In Helmond-West zijn twee bewonerscommissies samengevoegd tot één commissie.	
Klanten hebben invloed op de ontwikkeling en evaluatie van producten en diensten.	*Woningzoekenden zijn actief betrokken bij de nieuwbouwprojecten: 39 woningen Stepekol in Helmond, mogelijkheden voor CPO in Waterdael III en Harmonielaan in Someren.	
	*Huurders zijn actief betrokken bij de onderhoudsprojecten Bloemenwijk in Asten, Budel-Schoot en Freesiaal in Leende.	
	*Er zijn twee klantenpanelonderzoeken uitgevoerd, één t.b.v. openingstijden in Helmond en één woonbehoefteonderzoek.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

De Bewonerskoepel

De Bewonerskoepel vertegenwoordigt alle huurders van woCom met betrekking tot zaken van beleid en beheer op instellingenniveau. De Bewonerskoepel bestaat uit twee vertegenwoordigers van Bewonersbelangenvereniging De Vaart (Helmond) en twee vertegenwoordigers van Bewonersraad De Pan (Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren). De participatie is formeel geregeld in een samenwerkingsovereenkomst. Punten die jaarlijks terugkomen op de agenda zijn: jaarlijkse huurverhoging, het jaarverslag, de begroting. Daarnaast worden diverse actuele onderwerpen besproken.

Onderwerpen in 2011:

Gespreksonderwerp/adviesaanvraag/instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag gespikkeld verkoopbezit	Positief advies
Adviesaanvraag voorwaarden en spelregels geliberaliseerde huur	Positief advies
Adviesaanvraag beëindiging Te Woon	Positief advies
Adviesaanvraag vervallen gratis 1e huurdag	Positief advies
Adviesaanvraag woningruil	Positief advies
Adviesaanvraag wijziging incassoprocedure	Positief advies
Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging	Positief advies
Adviesaanvraag jaarverslag 2010	Positief advies
Adviesaanvraag begroting 2012	Positief advies

Klantenpanel/focusgroepen

Het klantenpanel van woCom bestaat uit een kleine 800 huurders die meerdere keren per jaar gevraagd worden om deel te nemen aan klantenpanelonderzoeken. In 2011 zijn twee klantenpanelonderzoeken uitgevoerd:

- Een onderzoek over openingstijden van het kantoor in Helmond. Er bleek geen behoefte aan verruiming van openingstijden van het kantoor in Helmond.
- Een onderzoek naar woonbehoeften. De resultaten van dit onderzoek zijn gebruikt ten behoeve van het vaststellen van de gewenste vastgoedportefeuille van woCom.

Klanttevredenheid

Om de kwaliteit van dienstverlening meetbaar te maken heeft woCom in 2011 een nieuwe KWH-Huurlabelmeting laten uitvoeren. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de meting van de gemeten onderdelen in 2011 en 2010 opgenomen.

Labelonderdelen	Meting 2011	Meting 2010	Landelijk gemiddelde
Corporatie bezoeken		7,9	7,8
Corporatie bellen	6,6		7,5
Woning zoeken		7,6	7,6
Woning betrekken		7,8	7,9
Huur betalen		8,2	7,9
Reparatie uitvoeren		8,1	7,8
Woning onderhouden	7,6		7,8
Klachten afhandelen	7,0		6,9
Woning verlaten	8,4		8,5

De score op het onderdeel 'corporatie bellen' is met een 6,6 sterk gedaald ten opzichte van de score tijdens de vorige meting in 2009 (7,9). Hierdoor voldoet woCom niet aan de norm van een 7,0 en kan KWH het KWH-Huurlabel voor woCom niet verlengen. De daling van de score wordt voornamelijk veroorzaakt door een slechte score op het onderdeel 'spoedeisende reparatieverzoeken'. De aanname van spoedeisende reparatieverzoeken zowel binnen als buiten kantoor tijd en het verstrekken van heldere informatie aan de klant over wanneer de reparatie uitgevoerd zal worden kunnen beter. Momenteel werkt woCom aan de verbetering van haar dienstverlening op dit onderdeel. Op de overige onderdelen scoort woCom wel voldoende, maar ook op die onderdelen wordt beoordeeld welke verbetermogelijkheden kunnen worden doorgevoerd.

Klachten bij Huurcommissie en Gezamenlijke Geschillenadviescommissie

In de meeste situaties komt woCom met haar huurders tot oplossing van een klacht. Deze klacht kan over de dienstverlening, beleid of verschil van mening gaan. Soms lukt het niet de klacht onderling op te lossen en dan kan de huurder de klacht indienen bij de Huurcommissie óf de onafhankelijke Gezamenlijke Geschillenadviescommissie (GGAC) inschakelen. In 2011 zijn twee klachten ingediend bij de Huurcommissie. Beiden klachten gingen over de hoogte van de huur in relatie tot geconstateerde gebreken aan de woning. Bij één klacht is de huurder in het gelijk gesteld, woCom zal de gebreken oplossen. Bij de andere klacht is de huurder niet in het gelijk gesteld en handhaaft woCom de huurprijs.

Naast de twee klachten die ingediend zijn bij de Huurcommissie is één klacht ingediend bij de GGAC over toepassing van een aanvraag vanuit het Oppluspakket. De klacht is gegrond verklaard en de GGAC heeft woCom geadviseerd om de vergoedingen uit te keren voor de voorzieningen waarop de huurder volgens het Oppluspakket recht had.

3.2. Gemeenten en overige belanghouders

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling belanghouders: er is vanuit wederzijdse belangen een professionele samenwerkingsrelatie met alle gemeenten en sociale partners uit gebieden waar woCom werkzaam is.		
Belanghouders zijn tevreden over de informatie, inspraak en communicatie bij woCom. Belanghouders worden structureel betrokken bij het opstellen, evalueren en uitvoeren van beleid.	*Er is nog geen belanghoudersbeleid en participatiematrix opgesteld. Dit is overgeheveld naar 2012.	
	*Er is een interactieve belanghoudersbijeenkomst georganiseerd begin 2011 over het nieuwe ondernemingsplan. Externe belanghouders, Bewonerskoepel én RvC waren hierbij aanwezig.	
De gezamenlijke doelen, resultaten en acties van woCom en samenwerkingspartijen zijn concreet beschreven en worden gebruikt om de uitvoering te monitoren.	*Nieuwe prestatieafspraken met de gemeenten Asten en Someren zijn ondertekend.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

Gemeenten

Voor woCom zijn de gemeenten belangrijke belanghouders, zij hebben immers een regierol op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid. Daarom voert woCom zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau structureel overleg met de gemeenten in haar werkgebied. Elk half jaar vindt er een bestuurlijk overleg plaats tussen de afzonderlijke colleges van B&W, de bestuurder, de directeur Vastgoed en de manager Wonen. Naast de structurele overleg-bijeenkomsten, participeren de gemeenten en woCom in diverse stuur- en projectgroepen van complexere nieuwbouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten.

Asten	
Samenwerking	Vastleggen van doelen, prestaties en afspraken in nieuwe prestatieafspraken 2011-2013, zoveel mogelijk identiek met Bergopwaarts.
Vastgoedontwikkeling	Duidelijkheid verschaffen omtrent investering locaties Unitas, Heidehof en MFA Ommel. Verkennen van planologische mogelijkheden en informeren verkoop-transactie Bartholomeus.
Leefbaarheid	Voorbereiding tijdelijke verhuur jongerencentrum.
Ontwikkeling Bloemenwijk	Gedeeltelijk wijziging doelgroep. Draagvlak voor bijgestelde ambitie woCom in herstructurering.
Cranendonck	
Samenwerking	Verkenning gezamenlijk leefbaarheidsfonds. Doorzonscan gemeente, gegevens uitgewisseld t.b.v. inzage toegankelijkheid en aanpasbaarheid van woningbe-stand.
Vastgoedontwikkeling	Realiseren sociale woningen in voormalige commerciële plint Brinkhorst. Voorbe-reiding t.b.v. realisatie zorgboerderij Budel-Noord. Versterking van Soerendonk door samenwerking in realisatie levensloopgeschikte woningen, gemeenschaps-huis met eetpunt, gymzaal en medisch cluster.
Leefbaarheid	Actieplannen n.a.v. wijkschouw en signaleringsteam.
Bereikbaarheid en zichtbaarheid woCom	Opening kantoor De Dam.
Masterplan Budel-Schoot	Verbetering leefbaarheid van kern, pilot WMO-beleidsplan gemeente, informe-ren over investering in onderhoud- en nieuwbouw woCom.
Woonvisie	Bijdrage presentatie bij voorbereiding, reactie op concept.
Kernvoorraad	Definitie omschreven, huidige en gewenste omvang in kaart gebracht.
Heeze-Leende	
Samenwerking	Brainstormsessie met college en MT over woningvoorraad, input aan gemeente-lijke structuurvisie, definitie kernvoorraad, arbeidsmigranten.
Vastgoedontwikkeling	Oplevering maatschappelijk vastgoed dorps huis 't Perron (bibliotheek, jon-gerencafé, zaal, leslokalen, vergaderruimtes). Oplevering appartementen De Heerlykheid (wijziging naar huur vanwege niet-gerealiseerd verkoopresultaat), coöperatieve dorpswinkel en horeca. Nicasius huis en Spoorzone voorbereiding sloop en nieuwbouw van (zorg-)appar-tementen en groepswoningen. Voorbereiding verbouwing Brouwershuis, Bulders, Breedvennen. Duidelijkheid verschaffen omtrent bijgestelde ambitie Providentia. Voorbereiding tot achtervangovereenkomst voor max. 50% van de sociale koop-woningen in CPO-project Leenderstrijp.
Leefbaarheid	Ontwikkeling Virtueel Plein Sterksel. Inzet bij Beweegtuin. Wijkschouw met netwerkpartners, gericht op fysieke en sociale aspecten. Deelname aan Signale-ringsoverleg.

Helmond	
Samenwerking	Invoering signaleringssysteem DPL bij gemeente en corporaties. Monitoring van prestatieafspraken en leefbaarheid, verlenging van lopende en ontwikkeling van nieuwe afspraken. Input Stadsvisie, Woonvisie, parkeerbeleidsplan, gebiedsvisie Spoorzone.
Vastgoedontwikkeling	Oplevering Hospice Valkenhaege. Voorbereiding Hertoghof en Suurhoffstraat.
Leefbaarheid	Wijkgericht werken; alternatief voor VIP-project, evaluatie buurtbeheerders.
Bereikbaarheid en zichtbaarheid woCom	Verhuizing naar woonwinkel Mierloseweg.
Helmond West	Herstructurering, aandacht voor leefbaarheid, tijdelijke verhuur, veiligheid. Duurzaamheidsproject Week van West.
Woonruimteverdeling	Monitoring resultaten Wooniezie met gemeenteraad en PHB huurdersbelangenorganisatie. Terugkerend aandacht voor zeer beperkte beschikbaarheid woningen voor bijzondere doelgroepen. Inkomensgrenzen voor sociale koopwoningen zijn gekoppeld aan hypothecaire mogelijkheden middeninkomens.
Someren	
Samenwerking	Vastleggen van doelen, prestaties en afspraken in nieuwe prestatieafspraken 2011-2015.
Vastgoedontwikkeling	Oplevering starterswoningen De Meent en Zilveren Maan, appartementen Wapendrager. Verkenning Harmonielaan.
Leefbaarheid	Deelname IDOP Someren-Heide en Lierop.
Woonwagenlocaties	Integrale werkgroep, verkenning t.b.v. ontwikkeling / optimalisering inrichting van bestaande en nieuwe locaties.
Someren-Noord	Bestuurlijke wijkwandeling, voorbereiding op (eventueel) wijkontwikkelingsplan van gemeente.
Someren-Eind	Verkenning toekomst Peeljuweel, instandhouding en verruiming bestemming in bestemmingsplan. Verbetering leefbaarheid en verhuurbaarheid Klooster.

Sponsoring

In 2011 is het sponsorbeleid van woCom aangepast. Het bedrag dat woCom jaarlijks reserveert voor regionale en internationale sponsoractiviteiten is fors teruggebracht. Hierbij is er goed gekeken naar hoe het besteedbare budget over de verschillende gemeenten en naar verschillende doelen verdeeld wordt, welke in lijn liggen met onze primaire opgave.

In 2011 is woCom terughoudend geweest in sponsoring van initiatieven op internationaal niveau. Er is een donatie gedaan ten behoeve van Oxfam Novib en woCom heeft haar garantstelling voor een project sociale woningbouw in Suriname via DIGH gecontinueerd.

Op regionaal niveau zijn diverse activiteiten gesponsord. Per gemeente heeft woCom één grote activiteit gesponsord en diverse kleine initiatieven. Zo is woCom sponsor geweest van de Brabantse Dag in Heeze, de Kennedymars in Someren, Asten klinkt als een klok in Asten, de smokkelrally in Cranendonck en adoptiesponsor van vier jeugdspelers van Helmond Sport.

De waardesturing en de verantwoording



4. De waardesturing en de verantwoording

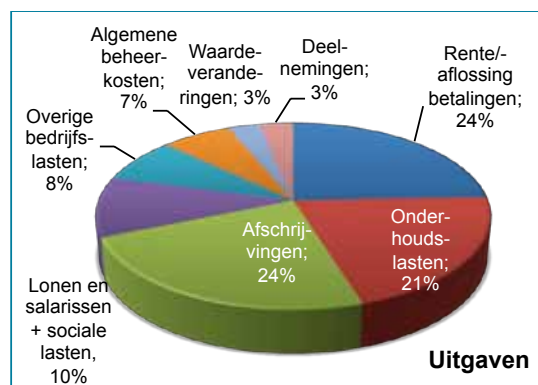
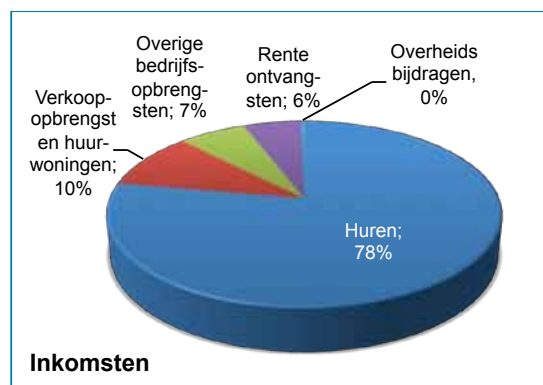
Het is onze ambitie om...

...te sturen op waarde, zowel in maatschappelijke als in financiële zin. Keuzes die worden gemaakt in wat we wel of niet doen zijn op grond van waardesturing te onderbouwen en uit te leggen. Als maatschappelijk ondernemer leggen we, in het kader van transparantie, zowel intern als extern verantwoording af over keuzes die worden gemaakt en tot welke maatschappelijke en financiële effecten dit heeft geleid.

WoCom is een maatschappelijke organisatie. Wij willen transparant zijn over de middelen waarover wij kunnen beschikken en hoe wij die vervolgens inzetten. Deze middelen worden steeds schaarser, waardoor er keuzes gemaakt moeten worden. De economische situatie, de heffingen en bijdragen vanuit de overheid, dit alles maakt dat de financiële mogelijkheden zich beperken.

Het 'huishoudboekje' van woCom over 2011 is als volgt:

Omschrijving	Bedrag (x €1.000)	Aandeel in 2011
Huren	34.900	78%
Verkoop huurwoningen	4.411	10%
Rente ontvangsten	2.522	6%
Overige bedrijfsopbrengsten	2.952	7%
Overheidsbijdragen	110	0%
Inkomsten	44895	100%
Rente/aflossing betalingen	11.267	24%
Onderhoudslasten	9.604	21%
Afschrijvingen	10.883	24%
Lonen, salarissen en sociale lasten	4.821	10%
Overige bedrijfslasten	3.653	8%
Algemene beheerkosten	3.070	7%
Waardeveranderingen	1.406	3%
Deelnemingen	1.519	3%
Uitgaven	46.223	100%
Resultaat 2011	-1.328	



Onze inkomsten komen voornamelijk uit de huren; dit maakt bijna 80% van alle inkomsten uit. Deze kasstroom is en blijft voor woningcorporaties de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat er de laatste jaren een inflatievolgend huurbeleid is opgelegd, kan woCom nauwelijks sturen op deze kasstroom. Uit vergelijkende cijfers is te herleiden dat woCom een uitstekende prijs-kwaliteit-verhouding biedt. Door meer huur te vragen, hetgeen op basis van geboden kwaliteit heel legitiem zou zijn, zou woCom wel meer middelen willen genereren om de volkshuisvestelijke taken ter hand te nemen. Vooralsnog zijn de wettelijke kaders hiervoor te beperkt om daadwerkelijk deze latente verdien capaciteit aan te boren. Door verkoop van bestaand bezit wordt een 10% aan inkomsten verkregen. Deze inkomstenstroom staat ook onder druk, maar dan vooral door de marktomstandigheden. Niettemin ondervindt woCom ook bij haar verkoopactiviteiten hinder van de stringente voorschriften die zijn opgelegd. De resterende inkomsten zijn posten als rente inkomsten, overheidsbijdragen, etcetera.

WoCom kan nauwelijks invloed uitoefenen op haar inkomsten. De kosten worden derhalve afgestemd op deze inkomsten. De rente-uitgaven liggen op middellange termijn vast en maken ongeveer 24% deel uit van het totaal. Aan onderhoud en beheer wordt iets meer dan 28% besteed. Heel belangrijk om het bezit in goede conditie te houden. De beheerorganisatie absorbeert (salarissen en bedrijfslasten) 18% van de kosten. WoCom heeft haar personeelsbestand flink afgebouwd in 2011. In de komende jaren kunnen deze middelen anders worden aangewend. De laatste kosten betreffen afschrijvingen (24%), waardeveranderingen (3%) en deelnemingen (3%).

In onderstaande tabellen zijn per financieel thema de belangrijkste resultaten benoemd. Voor verdere detailinformatie wordt verwezen naar de jaarrekening 2011 (Deel E).

4.1. Financiële situatie

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling financieringsruimte: er is voldoende investeringsruimte om de doelstellingen uit het ondernemingsplan te kunnen financieren.		
De financiële continuïteit is aantoonbaar gewaarborgd door een goede en professionele financiële sturing en verantwoording op financiële parameters.	*Loan to value: 82,68%	
	*ICR: 1,71	
	*Solvabiliteit: 14,92%	
	*Jaarresultaat: € 1,3 miljoen verlies	
Projecten en investeringen worden beoordeeld op basis van rendementseisen.	Netto: 3,2 met WSW-borging, 5,2 zonder borging	
	Bruto: 3,9 met WSW-borging, 5,9 zonder borging	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

4.2. Waardesturing en risicomanagement

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling waardesturing en control: de beschikbare middelen worden zo ingezet dat we het meest optimale sociaal-maatschappelijke rendement behalen.		
Er is een methodiek voor het meten van maatschappelijk rendement voor de gehele woningportefeuille.	*In 2011 is geen methodiek gekozen. Er is besloten in 2012 te bezien of een automatiserings-pakket voldoende voorziet in het meetbaar maken, of dat meer instrumenten nodig zijn.	
WoCom stelt periodiek vast of en in welke mater er door gemaakte keuzes daadwerkelijk sprake is van waardeontwikkeling.	*Er is een begin gemaakt door een beperkt (maximaal 6) indicatoren te benoemen.	
	*Daadwerkelijke meting heeft nog niet plaatsgevonden, maar zal in 2012 vervolg krijgen.	
WoCom heeft zicht op de belangrijkste risico's en maakt bewust keuzes om deze al dan niet actief te beheersen.	*Risicomanagement is ingevoerd in de dagelijkse aansturing door managers. Per kwartaal wordt gemonitord op realisatie van beheersmaatregelen van de grootste/belangrijkste risico's.	
Er is sprake van een transparante control op vastgoedprojecten.	*Het proces van vastgoed (ontwikkeling en realisatie) is heringericht en ingevoerd. Er is gestart met verbetering van processen verkoop, communicatie, overdracht en dossiervorming.	
	*Registratie en rapportage in Pharos Projecten is vervangen door Coda en Excel.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

4.3. Corporate Governance en governancestructuur

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling governance: woCom is een betrouwbare partner die op maximaal niveau transparant handelt en zich intern en extern ook zo verantwoord.		
De verbetervoorstellen uit de visitatie van 2010 zijn ingevoerd.	*Op alle onderdelen is uitvoering van de verbetervoorstellen gestart. De komende jaren zal op alle onderdelen het gewenste resultaat zijn geboekt.	
WoCom is een betrouwbare organisatie die handelt conform haar integriteitscode en de Aedescode.	*De integriteit van de organisatie zoals beschreven in de integriteitscode, Aedescode en Governancecode wordt gemonitord en verantwoord.	
Het jaarverslag van woCom geeft een transparante toelichting op de bereikte resultaten t.o.v. de ambities.	*Het jaarverslag 2010 is getoetst aan de hand van het Glazen Huis en beoordeeld op een 6,26	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

4.4. De vermogenspositie

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling vermogenspositie: woCom wil haar vermogenspositie verbeteren om ook in de toekomst haar maatschappelijke taken te kunnen oppakken.		
De LTV ratio wordt verbeterd.	In 2011 is de LTV verbeterd van 87,9% naar 82,7%.	
De absolute omvang van de schuldpositie (vreemd vermogen) wordt afgebouwd.	Door lopende investeringsverplichtingen is de schuldpositie licht toegenomen van 289 miljoen naar 293 miljoen.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

4.5. Treasury

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling treasury: woCom wil te allen tijde voldoende liquide zijn om haar lopende uitgaven te kunnen financieren tegen zo laag mogelijke financieringslasten.		
De liquiditeit is afgestemd op de verwachte uitgaven.	Ultimo 2011 heeft woCom € 21 miljoen (ultimo 2010: € 9 miljoen) aan liquide middelen beschikbaar.	
De rentabiliteit vreemd vermogen is zo laag mogelijk zonder daarbij onaanvaardbare risico's aan te gaan.	De rentabiliteit op vreemd vermogen is licht gestegen van 4,45% (2010) naar 4,59% (2011).	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

4.6. Investeringsbeleid

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling investeringsbeleid: woCom zet in haar werkgebied financiële middelen in op het gebied van nieuwbouw bestaand bezit om haar doelgroep te kunnen bedienen.		
De investeringen dienen voor een groot deel uit eigen middelen gefinancierd te worden.	In 2011 is er voor ruim € 13 miljoen geïnvesteerd. Dit is voor 60% gefinancierd met verkopen (bestaand en nieuwbouw) en voor de rest uit de exploitatie van huurwoningen. Er is geen vreemd vermogen voor aangetrokken.	
De kwaliteit van het bezit wordt geborgd middels onderhoudsuitgaven.	In 2011 is er voor € 9,6 miljoen (2010: € 9,8 miljoen) uitgegeven aan onderhoud.	
De investeringskracht in financieel volume blijft op voldoende niveau.	In 2011 is er voor ruim € 13 miljoen geïnvesteerd door woCom (2010: € 14 miljoen).	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

Oordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Op 31 oktober 2011 heeft Stichting woCom het solvabiliteitsoordeel 2011 ontvangen van het CFV op basis van de verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2010.

Het oordeel van het CFV geeft aan dat Stichting woCom per 31 december 2010 over voldoende solvabiliteit beschikt en aan haar verplichtingen kan voldoen.

Op 18 april 2011 heeft Stichting woCom het continuïteitsoordeel 2011 ontvangen van het CFV op basis van de prognose informatie 2011-2015.

Het A1-ordeel geeft aan dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2011 tot en met 2015 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van Stichting woCom.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 31 maart 2011 heeft Stichting woCom van het WSW een bevestiging ontvangen dat voldaan wordt aan de eisen van kredietwaardigheid alsmede een overzicht van het faciliteringsvolume. De vrijgegeven faciliteit door het WSW bedraagt € 18 miljoen. Deze faciliteit is beschikbaar voor het aangaan van geborgde financieringen. In 2011 is van deze faciliteit géén gebruik gemaakt.

De organisatie en het maatschappelijk ondernemen



5. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

Het is onze ambitie om...

...een professioneel werkende en kwalitatief hoogwaardige organisatie te zijn, die ook door haar omgeving zo wordt ervaren en gezien. Een betrouwbare en solide organisatie waar sociaal gedreven mensen op een efficiënte & effectieve manier werken en samenwerken. Ondernemerschap is de basiscompetentie van alle woCom medewerkers.

5.1. Organisatie

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling organisatie: woCom is een professioneel werkende en kwalitatief hoogwaardige organisatie die haar sociaal-maatschappelijke ambitie weet waar te maken.		
De organisatie is efficiënt en effectief ingericht, qua structuur, systeem en proces.	*In 2011 heeft woCom haar organisatie gereorganiseerd, hetgeen ertoe heeft geleid dat er op de formatie een forse besparing is gerealiseerd.	
	*Naast de structuurverbetering zijn diverse projecten gestart die ertoe leiden dat werkprocessen efficiënter zijn/worden ingericht.	
	*Het gaat om de processen Verhuur, Mutatie, Nieuwbouw, Leefbaarheid en Onderhoud. Dit loopt door in 2012.	
WoCom wordt gezien als een goede en ondernemende, klantgerichte organisatie die betrouwbaar is en de juiste dingen doet.	*Imago van woCom bij de gemeenten is sterk verbeterd.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

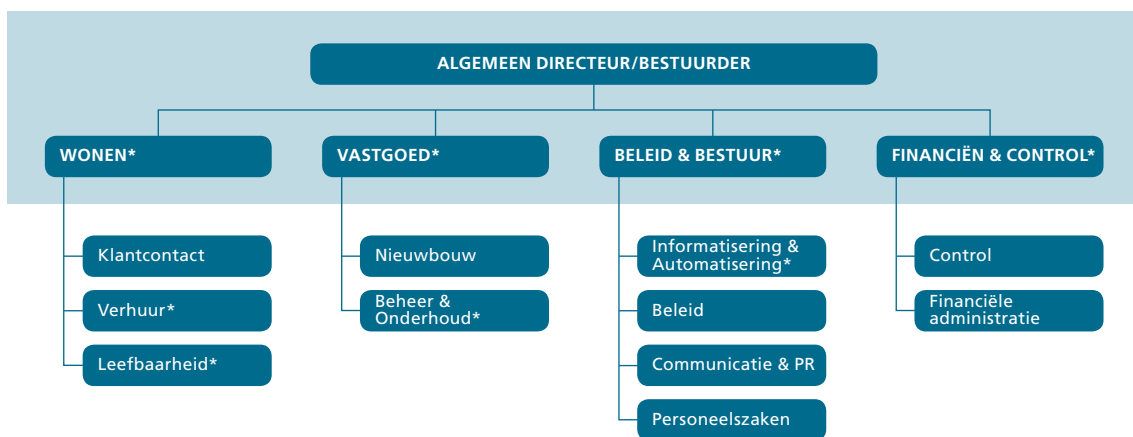
De belangrijkste organisatiewijzigingen die in 2011 zijn doorgevoerd zijn:

- Invoering van een nieuwe dienstverleningsconcept, waarbij de klant sneller en gericht door middel van telefonisch contact of via de website aan informatie kan komen. In 2011 zijn hiertoe diverse voorbereidingen getroffen, zoals de inrichting van het Klantcontactcentrum, de ontwikkeling van een nieuwe website en de productie van een nieuwe huurdersuitgave.
- Efficiëntere inrichting van de organisatie:
 - Afdeling Wonen Stad en Wonen Dorpen is samengevoegd tot één afdeling Wonen.
 - Binnen Wonen zijn drie teams werkzaam: Klantcontactcentrum, Verhuur en Leefbaarheid.
 - Binnen het team Vastgoed zijn de functies Projectontwikkelaar en Projectleider komen te vervallen. Een nieuwe functie Projectmanager is ingevoerd.
 - Het team Strategie & Staf omvat alleen nog de centrale (woCom-brede) beleidsmatige en (bestuurs)ondersteunende taken. Het team I&A valt onder de verantwoordelijkheid van Strategie & Staf. De afdeling kreeg de nieuwe naam Beleid & Bestuur.

- Financiën & Control is op hoofdlijnen hetzelfde gebleven. Er is onderscheid tussen de Financiële administratie en Control. Binnen Control is onderscheid gemaakt tussen de functie van Controller en de functie van Medewerker Control. Voormalig Compliance taken zijn ondergebracht bij de Controller.
- DIV en Kantinebeheer worden voortaan hiërarchisch aangestuurd door de directie-secretaresse.

De gevolgen van de reorganisatie voor de individuele medewerkers is uit onderhandeld met de vakbonden en de OR. Op 14 september 2011 is het Sociaal Plan hiertoe ondertekend.

De organisatie ziet er momenteel als volgt uit:



* deze afdeling/dit team wordt door een (team)manager/teamleider aangestuurd

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) startte het jaar met drie leden. In overleg met het bestuur is een vacature gehandhaafd, waarvoor in het eerste kwartaal van 2011 verkiezingen plaatsvonden. Dit heeft ertoe geleid dat hierna alle vijf de zetels bezet waren.

In het verslagjaar heeft de ondernemingsraad een negatief advies uitgebracht over de reorganisatie 'woCom ontwikkelt' en heeft zij positief ingestemd met een aanpassing op de regeling reiskostenvergoeding en de collectieve vakantiedagen voor 2012. Het bestuur heeft de ondernemingsraad verder geraadpleegd over het jaarverslag 2010, het jaarplan en de begroting 2011.

Er zijn in 2011 zeven overlegvergaderingen geweest, drie informele overlegvergaderingen en 21 ondernemingsraadvergaderingen. Daarnaast is er tweemaal een informatief overleg geweest met andere ondernemingsraden uit de regio (SRE gebied). Er heeft geen overleg tussen Raad van Commissarissen en ondernemingsraad plaatsgevonden. In verband met 'woCom ontwikkelt' hebben zes overleggen plaatsgevonden tussen bestuurder, vakbonden en OR. Er hebben twee achterbanraadplegingen plaatsgevonden. Verder overlegde de OR met de Arbo-arts.

5.2. Personeel

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling personeel: woCom wordt door haar omgeving ervaren als een professionele organisatie, waar kwalitatief goede medewerkers werken.		
De organisatie is in staat haar strategische doelen te realiseren.	*2011 heeft vooral in het teken gestaan van de invoering van de kwantitatieve kant van de reorganisatie. Vanaf 2012 krijgt de kwalitatieve ontwikkeling van medewerker prioriteit. Een opleidingsplan en motivatietraject is opgestart.	
De kernwaarden Klantgericht, Ondernemend, Betrouwbaar, Effectief & Efficiënt zijn. zichtbaar in houding en gedrag.	*Door middel van een leiderschaps- en ontwikkelingsprogramma is een start gemaakt met de kwalitatieve ontwikkeling van medewerkers. A.g.v. de reorganisatie is dit tijdelijk on-hold gezet en wordt in 2012 weer opgepakt.	
WoCom wordt gezien als aantrekkelijke werkgever waar medewerkers trots op zijn.	A.g.v. de reorganisatie is dit doel doorgeschoven naar 2012 en verder.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

Formatie en personeelsverloop

Eind 2011 bedraagt het aantal formatieplaatsen 70,2 fte. Een deel van deze formatieplaatsen betreft medewerkers die vanwege de reorganisatie boventallig zijn verklaard en op grond hiervan vrijgesteld zijn van arbeid. Het gaat om 10 fte (13 personen), waarvan 11 personen vóór januari 2012 zijn vrijgesteld van arbeid. Met betreffende medewerkers zijn vaststellingsovereenkomsten ondertekend, voortvloeiend uit de bepalingen van het overeengekomen Sociaal Plan. Deze medewerkers zijn een deel, of geheel 2012, nog in dienst van woCom. Afhankelijk van de individuele afspraken en het verloop en de resultaten van de outplacementtrajecten.

In 2011 zijn 2 personen in dienst getreden en 4 personen uit dienst getreden.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedraagt over 2011 4,77%. In dit percentage zit een aantal langdurig zieken. Het arbeidscontract van één medewerker, die 2 jaar in de Ziektewet zat, is beëindigd. Zonder de langdurig zieken bedraagt het ziekteverzuim 1,53% hetgeen opvallend laag is, zeker gezien de uitgevoerde reorganisatie.

Opleidingen

Voor 2011 is een opleidingsplan opgesteld en uitgevoerd voor medewerkers, met onderscheid naar opleidingen en trainingen die voortvloeiden uit:

- Afgesproken functiegerelateerde ontwikkeling
- Gewenste persoonlijke loopbaanontwikkeling
- Ontwikkeling in het kader van de organisatieontwikkeling Het Nieuwe Wonen.

5.3. Communicatie

Wat woCom wilde bereiken in 2011:

Strategische doelstelling communicatie en PR: woCom staat in het werkgebied en de branche bekend als een betrouwbare corporatie met een brede focus. WoCom weet de juiste doelgroepen te bereiken voor projecten en producten.		
Imago en identiteit sluiten op elkaar aan.	*Begin 2011 is een corporate communicatieplan vastgesteld en in uitvoering genomen. Voorbereidingen zijn gestart om een nieuwe huurdersuitgave te ontwikkelen ter vervanging van het bestaande Huurdersmagazine, de website opnieuw te ontwikkelen en een intranet op te zetten.	
	*Voor de projecten die in ontwikkeling/ realisatie zijn genomen worden gerichte communicatie-uitingen gedaan om de projecten succesvol in de markt te zetten.	
Gebiedsmarketing heeft vorm gekregen.	*Er loopt een pilot gebiedsmarketing in Budel-Schoot, 'Buitengewoon Schoot', dit wordt in 2012 vervolgd. In Helmond-West loopt de pilot 'Samen een wijk' gewoon door.	

Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd

Deel A: Volkshuisvestingsverslag
Bijlagen



Bijlagen bij het volkshuisvestelijk verslag

Bijlage 1. Tabellen per hoofdstuk

1. De woning en het vastgoed

Ingeschreven woningzoekenden in 2011

	1-1-2011	31-12-2011	Inschrijvingen	Uitschrijvingen
Woonzie Helmond	8.751	10.031	5.237	3.957
Dorpen	4.698	4.817	1.161	522

Reacties op advertenties per gemeente in 2011

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2011	Reactiegraad 2010
Asten	23	107	4,7	2,1
Cranendonck	104	2.477	23,8	29,8
Heeze-Leende	58	1.526	26,3	29,3
Helmond	62	8.095	130,6	-
Someren	82	3.090	37,7	25,4
Totaal	267		7.200	24,5

Mutaties en mutatiegraad in 2011

Gemeente	Aantal mutaties	Aantal woningen*	Mutatiegraad 2011	Mutatiegraad 2010	Mutatiegraad 2009
Asten	29	229	12,7%	10,5%	11,2%
Cranendonck	101	1501	6,7%	6,6%	6,9%
Heeze-Leende	65	1005	6,5%	6,5%	7,1%
Helmond	188	2140	8,8%	10,0%	9,1%
Someren	84	1415	5,9%	6,9%	6,2%
Totaal	467	6290	7,4%	8,0%	7,7%

* het aantal woningen wijkt met 28 af van de jaarrekening omdat De Landing Someren hier als woning worden geteld en in de jaarrekening als woongelegenheid.

Overzicht overige woongelegenheden per 31 december 2011

	Stand-plaatsen	Woon-wagens	Kamers Kamers	Verzorgings-huiseenheden	Overige woon-gelegenheden	Totaal
Asten	0	0	0	174	0	174
Cranendonck	0	0	0	0	11	11
Heeze-Leende	0	0	0	62	25	87
Helmond	0	0	0	0	31	31
Someren	27	19	6	171	0	223
Totaal	27	19	6	407	67	526

Overzicht niet-woongelegenheden per 31 december 2011

	Bedrijfs- ruimten	Maatschappelijk vastgoed	Parkeren	Parkeer- garages BV	Overig Overig	Totaal Totaal
Asten	7	0	13	0	0	20
Cranendonck	2	0	0	0	0	2
Heeze-Leende	4	2	4	0	0	10
Helmond	14	12	96	146	0	268
Someren	3	3	0	15	8	29
Totaal	30	17	113	161	8	329

Percentage aantal woningen naar gemeente en (netto)huurprijsklasse, 31 december 2011

Gemeente/huurprijs	< €362	€362-€555	€555-€652	> €652	Totaal	Percentage
Asten	46	177	6	0	229	4%
Cranendonck	183	1.241	72	5	1.501	24%
Heeze-Leende	173	787	39	3	1.002	16%
Helmond	421	1.538	83	98	2.140	34%
Someren	197	1.156	62	0	1.415	23%
Eindtotaal	1.020	4.899	262	106	6.287	100%
	16%	78%	4%	2%	100%	

Woningaanpassingen via Wmo in 2011

Gemeenten	Aantal woningen	Totale uitgave	Gemiddeld per woning
Asten	0	€ 0	€ 0
Cranendonck	21	€ 29.300	€ 1.395
Heeze-Leende	7	€ 4.200	€ 594
Helmond	24	€ 33.800	€ 1.409
Someren	6	€ 2.000	€ 339
Totaal	58	€ 69.300	€ 1.195

Afname Oppluspakket in 2011

Gemeenten	Aantal woningen	Totale uitgave	Gemiddeld per woning
Asten	25	€ 7.200	€ 288
Cranendonck	113	€ 37.900	€ 335
Heeze-Leende	66	€ 20.800	€ 316
Helmond	82	€ 24.400	€ 298
Someren	99	€ 38.100	€ 385
Totaal	385	€ 128.400	€ 334

Uitgaven onderhoud in 2011

	Begroting 2011	Realisatie 2011	Verschil	Afwijking begroting
Planmatig onderhoud	6.251	5.713	538	9%
Bijdrage VvE	138	121	17	12%
SVB	671	367	304	45%
Leefbaarheid	426	381	45	11%
Contracten aannemers	811	863	-52	-6%
Dagelijks onderhoud variabel	2.079	2.259	-180	-9%
Totaal	10.376	9.704	672	6%

bedragen x € 1.000

Uitgaven mutatieonderhoud in 2011

	Mutatiekosten 2011	Aantal mutaties 2011	Gemiddelde kosten
Asten	€ 30.300	29	€ 1.040
Cranendonck	€ 568.400	101	€ 5.630
Heeze-Leende	€ 220.900	65	€ 3.400
Helmond	€ 246.400	209	€ 1.180
Someren	€ 212.400	88	€ 2.400
Totaal	€ 1.278.400	492	€ 2.600

Uitgaven reparatieverzoeken en dagelijks onderhoud in 2011

	Reparatie verzoeken	Woon-gelegenheden	Gemiddelde uitgave	Dagelijks onderhoud	Gemiddelde uitgave
Asten	€ 88.827	403	€ 220	€ 119.100	€ 296
Cranendonck	€ 340.714	1.511	€ 225	€ 909.077	€ 602
Heeze-Leende	€ 286.433	1.089	€ 263	€ 507.357	€ 466
Helmond	€ 686.006	2.169	€ 316	€ 932.437	€ 430
Someren	€ 441.371	1.635	€ 270	€ 653.731	€ 400
Totaal	€ 184.3351	6.807	€ 271	€ 3.121.702	€ 459

2. Het wonen en de leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid (onderhoud en leefbaarheidsfonds) in 2011

Gemeenten	Uitgaven	Woongelegenheden	Gemiddelde uitgave
Asten	€ 9.300	403	€ 23
Cranendonck	€ 111.900	1.511	€ 74
Heeze-Leende	€ 23.400	1.089	€ 21
Helmond	€ 156.300	2.169	€ 72
Someren	€ 70.100	1.635	€ 43
Totaal	€ 381.000	6.807	€ 56

3. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

Formatieoverzicht 2011

Afdeling	Realisatie
Directie	1,9
Vastgoed	22,8
Strategie & Staf	7,8
Financiën & Control	17,3
Wonen Stad	10,1
Wonen Dorpen	10,3
Totaal	70,2

* Totaal = realisatie + inhuur per 31 december 2011

Bijlage 2a. Opgeleverde nieuwbouwprojecten 2011



Sterksel, De Heerlykheid

Start bouw	september 2010
Oplevering	september 2011
Type/aantal	• 10 huurappartementen • 1 koopappartement • 1 winkelservicepunt • 1 horecagelegenheid
Locatie	centrum Sterksel
Samenwerking	Coöperatie Dorpswelzijn Sterksel
Bijzonderheden	De dorpswinkel wordt gehuurd door een coöperatie en volledig draaiende gehouden door vrijwilligers uit het dorp. Met dit project wordt uitvoering gegeven aan het integraal dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) dat door de inwoners is opgesteld. De provincie heeft hiervoor subsidie verleend. De feestelijke opening voor dit nieuwbouwproject vond plaats op 22 september 2011.



Dorpshuis, Heeze

Start bouw	september 2010
Oplevering	september 2011
Type/aantal	dorpshuis, bestaande uit foyer, grote zaal (met podium), grand café, restaurant, bibliotheek, diverse leslokalen
Locatie	centrum Heeze
Samenwerking	samenwerking met gemeente Heeze-Leende.
Bijzonderheden	Omwonenden hebben bij de Raad van State bezwaar ingediend tegen het Dorpshuis. De Raad van State heeft alle bezwaren ongegrond verklaard. De feestelijke opening heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2011.



Berkelmanspad, Heeze

Start bouw	september 2010
Oplevering	december 2011
Type/aantal	37 senioren appartementen
Locatie	centrum Heeze
Bijzonderheden	Gebouw wordt als interim-voorziening gebruikt tijdens de sloop-/nieuwbouw van Nicasiushuis. In februari 2012 zijn de bewoners van het huidige Nicasiushuis verhuisd naar deze interim-voorziening. Na realisatie van het nieuwe Nicasius worden de 37 appartementen zelfstandig verhuurd door woCom.



De Vliebouter, Someren

Start bouw	september 2010
Oplevering	september 2011
Type	• 14 appartementen betaalbare huur voor jongeren met beperking in het autismespectrum • 17 appartementen huur • 1 gezamenlijke ruimte voor 'De Landing'
Aantal	31 woningen
Locatie	uitbreidingswijk Waterdael III, Someren
Samenwerking	'De Landing' is een initiatief van ouders voor huisvesting van jongeren met een beperking in het autismespectrum. De feestelijke opening vond plaats op 10 september 2011.

Bijlage 2b. Projecten in uitvoering in 2011



Suurhoffstraat, Helmond

Start bouw	24 oktober 2011
Oplevering	prognose september 2012
Type/aantal	Fase 1: • 14 sociale-/middeldure koopwoningen • 8 seniorwoningen sociale huur • 10 sociale huurwoningen Fase 2: • 9 sociale-/middeldure koopwoningen
Locatie	Apostelwijk, ter plaatse van 38 gesloopte huurwoningen van woCom worden in 2 fasen 41 woningen gerealiseerd.
Bijzonderheden	Het project is direct tegenover de ontwikkeling van de groene zone de "Goorloop" gelegen op de plaats van eerder gesloopte huurwoningen. Fase 2 start na verkoop van voldoende woningen in fase 1 en fase 2.

Bijlage 2c. Projecten in voorbereiding in 2011



Buitenhoeve, Helmond

Start bouw	februari 2012
Oplevering	eerste kwartaal 2012
Type/aantal	• 9 sociale koopwoningen (woCom) • 8 koopwoningen (vof KaWo)
Locatie	Brandevoort II, Stepekolk
Samenwerking	samenwerking met Kalliste
Bijzonderheden	De tweede fase met 22 koopwoningen vrije sector wordt gerealiseerd wanneer er voldoende woningen verkocht zijn.



Hertoghof, Helmond

Start bouw	februari 2012
Oplevering	prognose eerste kwartaal 2013
Type/aantal	• 8 senioren huurwoningen • 11 eengezinshuurwoningen • 1 huurwoning voor 1 of 2 persoonshuishouden
Locatie	herstructureringswijk Helmond-West ter plaatse van gesloopte woningen Hertogstraat
Samenwerking	Dit project is onderdeel van de proeftuin Helmond-West is in samenwerking met de provincie Noord-Brabant en gemeente Helmond.
Bijzonderheden	Bureau Search verzorgt de begeleiding van de duurzaamheidsambitie.



Hart van Soerendonck

Start bouw	februari 2012
Oplevering	eind 2012
Type/aantal	• 5 grondgebonden seniorenwoningen sociale huur • uitbreiding gemeenschapshuis
Locatie	bij gemeenschapshuis Den Donk
Samenwerking	gemeente Cranendonck
Bijzonderheden	realisatie van project uit iDOP Soerendonck met subsidie van de provincie Noord-Brabant



Nicasiushuis Heeze

Start bouw	2012, start sloop maart 2012
Oplevering	2013
Type/aantal	• 49 groepsappartementen psychogeriatrische patiënten • 21 somatiek /lichte PG appartementen
Locatie	centrum Heeze, ter plaatse van het huidige Nicasiushuis
Samenwerking	Ananz Zorggroep
Bijzonderheden	tijdens de sloop-/nieuwbouw van Nicasiushuis worden de 37 appartementen Berkelmanspad gebruikt als interim-voorziening voor de bewoners van het Nicasiushuis. Tegen bestemmingsplan "Kom-Heeze" zijn door omwonenden bezwaren ingediend.

Bijlage 3. Gebiedsvisies

Wijkontwikkelingsplan Helmond-West

Aanleiding

Er is een lange termijn wijkvisie ontwikkeld om de leefbaarheid in de wijk en het negatieve imago te verbeteren. De ambitie is om van Helmond West een wijk te maken waarin alle inwoners zich veilig voelen, prettig met elkaar samenleven en zich medeverantwoordelijk voelen voor de wijk. Een fijne wijk om in te wonen, een wijk met een eigen karakter.



Omschrijving

Op basis van de wijkvisie Helmond-West hebben de gemeente Helmond en woCom in december 2009 het wijkontwikkelings-programma Helmond-West (WOP) vastgesteld met ingrepen in de fysieke en sociale leefbaarheid.

Fysieke ingrepen

In de fysieke wijkontwikkeling zijn drie onderdelen te onderscheiden.

- 1) Revitalisering/ herontwikkeling "Oud-West",
- 2) Wijkhuis – Brede School (WBS)
- 3) De gedeeltelijke voltooiing van de stedelijke ring

Verdeeld over vijf fasen sloopt woCom in 'Oud-West' ongeveer 135 van haar woningen en bouwt er circa 60 grondgebonden en 20 gestapelde woningen voor terug. Per saldo neemt het woningbezit van woCom in het plangebied af. Een deel van de nieuw te bouwen woningen wordt als koopwoning in de markt gezet. Als compensatie hiervoor worden door woCom circa 30 gestapelde woningen nabij Hagewinde gerealiseerd en circa 150 sociale woningen in Brandevoort. Behalve sloop en nieuwbouw van woningen, vindt renovatie en groot onderhoud plaats voor een deel van de woningen. In Oud-West renoveert woCom 30 woningen, bij tien woningen vindt groot onderhoud plaats. De doelstellingen uit het WOP zijn: verminderen overlast en verbeteren veiligheidsgevoelens, saamhorigheid en sociale betrokkenheid vergroten, werkloosheid verminderen.

Sociale ingrepen

Gerealiseerd	In het kader sloop tbv nieuwbouw Hertoghof, de WBS en het Cortenbach-tracée, zijn in 2011 is aan 23 huurders eenmalige vergoeding van gemiddeld € 5.127 verstrekt conform het Sociaal Plan. De bouw van de vervangende nieuwbouw aan de Hertoghof is in 2011 gestart. Er hebben huiskamergesprekken met huurders plaatsgevonden.
Samenwerking	Vervolgens hebben de gemeente en woCom op 30 juni 2010 de Samenwerkingsovereenkomst Helmond-West (SOK) getekend. 3) De gedeeltelijke voltooiing van de stedelijke ring.
Bijzonderheden	Helmond-West is een proeftuin van duurzame ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant. De duurzaamheid komt op drie manieren tot uiting: duurzame ontwikkeling nieuwbouw, duurzame renovatie en gedragsverandering bewoners. In 'De Week van West' is veel aandacht besteed aan duurzaamheid door zowel professionals als bewoners.

Revitalisering Bloemenwijk Asten

Aanleiding	In 2009 is de visie 'revitalisering Bloemenwijk' vastgesteld. Het doel is het realiseren van een toekomstbestendige Bloemenwijk+, een plek waar bewoners prettig kunnen wonen en leven. Met de ingrepen in deze visie ontstaat een wijk die qua woningen, voorzieningen en inrichting voldoet aan hedendaagse eisen.	
Omschrijving	Door de besluiten uit 2010 en 2011 om de 20 woningen Pastoor de Kleijnhof en de 40 appartementen Ceresstraat/ Jupiterstraat niet te slopen, heeft woCom geen actieve rol meer in het project 'Revitalisering Bloemenwijk'. Ze heeft zich dan ook teruggetrokken uit de projectorganisatie.	
Fysieke ingrepen	Er wordt een Brede maatschappelijke voorziening (BMV) gerealiseerd door Bergopwaarts, deze komt niet op de plaats van de 40 appartementen van woCom. Bergopwaarts verhuurt de BMV aan onder meer Prodas.	
Sociale ingrepen	De tien appartementen aan de Ceresstraat een andere doelgroepbestemming	

gekregen. Omdat deze appartementen niet via een lift toegankelijk zijn waardoor de toegankelijkheid voor ouderen minimaal is en om aan de grote vraag van jongerenhuisvesting in Asten te voorzien, zijn deze appartementen voor jongeren gelabeld.

Samenwerking Bergopwaarts@BOW, gemeente Asten, Prodas

Gebiedsontwikkeling Budel-Schoot

Aanleiding De teruglopende populariteit en verhuurbaarheid van de woningen en de neerwaartse sociale spiraal als gevolg daarvan. Ook staan steeds meer winkelpanden leeg en verdwijnen de voorzieningen.

Omschrijving WoCom en de gemeente Cranendonck stelden in 2009 een Masterplan op voor integrale gebiedsontwikkeling in Budel-Schoot. De inwoners en een klank-borggroep zijn betrokken bij het opstellen van het plan. Het Masterplan heeft drie pijlers:

- 1) ruimtelijk-fysiek: opwaarderen Grootschoterweg, differentiatie woningvoorraad met name in Oud Schoot, herbestemming van leegstaande winkelpanden.
- 2) sociaal-maatschappelijk: functies en gebruik gemeenschapshuis Reinder, maatschappelijk werk en inkomen, centrum voor jeugd en gezin
- 3) imago: betrokkenheid en trots op het dorp.

Fysieke ingrepen In 2011 heeft woCom de kwaliteit van haar woningen onderzocht en een onderzoek gedaan naar de gewenste portefeuille in de toekomst. De gemeente Cranendonck de mogelijke ingrepen aan de Grootschoterweg voorbereid.

Sociale ingrepen De sociaal-maatschappelijke ingrepen zijn onderdeel gemaakt van de pilot op de wmo naar de wijk te brengen. De gebiedsmarketing is aanbesteed aan een communicatiebureau. Zij hebben een plan opgesteld en daaruit verschillende acties uitgevoerd.

Samenwerking Gemeente Cranendonck, Bewoners zijn betrokken via Buurtplatform Sterk Schoot en een Klankbordgroep.



integraal dorpsontwikkelingsprogramma Sterksel

Aanleiding Het IDOP brengt integraal de problematiek rondom leefbaarheid in plattelandskernen in beeld met de gewenste oplossingen met een sterke betrokkenheid en zelfwerkzaamheid van bewoners, gebruikers en overheid worden.

Omschrijving Het IDOP Sterksel bestaat uit meerdere concrete projecten: realiseren van een Brede School, een kernplan, behouden winkelservicepunt en speelplekken, versterken dorps huis Valentijn, realiseren van een virtueel plein, verbeteren van communicatie.



Fysieke ingrepen	Het nieuwbouwproject De Heerlykheid met één koopappartement en tien huurappartementen, een winkelservicepunt en een horecagelegenheid maakt onderdeel uit het iDOP Sterksel. Dit project is in 2011 opgeleverd en gerealiseerd met subsidie van de provincie Noord-Brabant. In 2010 was de Brede School met appartementen door woCom opgeleverd.
Sociale ingrepen	Het Virtueel Plein Sterksel is in 2011 gerealiseerd, een centrale digitale ontmoetingsplaats, zoals een dorpsplein, waar velerlei informatie te vinden is en de plek voor vraag naar en aanbod van producten en voor diensten van vrijwilligers en professionals. Het in stand houden van de enige winkel in deze kleine kern middels nieuwe huisvesting.
Samenwerking	Gemeente Heeze-Leende en provincie Noord-Brabant. Het winkelservicepunt wordt door woCom verhuurd aan de coöperatie Dorpswelzijn Sterksel. Deze coöperatie wordt gerund door vrijwilligers. De Dorpsraad speelt een belangrijke rol bij uitvoering van de iDOP.

integraal dorpsontwikkelingsprogramma Soerendonk

Aanleiding	Het IDOP brengt integraal de problematiek rondom leefbaarheid in plattelandskernen in beeld met de gewenste oplossingen met een sterke betrokkenheid en zelfwerkzaamheid van bewoners, gebruikers en overheid worden.	
Omschrijving	Het iDOP Soerendonk concentreert zich vooral op fysieke maatregelen: ontwikkeling van een centrum, de wens voor starters en seniorenwoningen, verkeersveiligheid, inrichting openbare ruimte, bouwruimte voor carnavalsgroepen en vestigingsmogelijkheid voor bedrijven.	
Fysieke ingrepen	WoCom realiseert vijf grondgebonden seniorenwoningen in het project Hart van Soerendonk (voorheen WoZoCo). Gemeente Cranendonck realiseert daarin een uitbreiding van gemeenschapshuis Den Donk met een gymzaal en de uitbreiding van de basisschool met een peuterspeelzaal. Het project wordt gerealiseerd met subsidie van de provincie Noord-Brabant.	
Sociale ingrepen	In 2010 is de Dorpsraad opgericht, zij voeren overleg met de gemeente en houden de activiteiten en sociale betrokkenheid in het dorp op het huidige hoge niveau.	
Samenwerking	Gemeente Cranendonck en Dorpsraad Soerendonk.	

Deel B: Governanceverslag
Bestuur



Deel B: Governanceverslag Bestuur

Bestuur

In 2011 kende woCom een eenhoofdig bestuur, de heer C.J.J. Strik, 23 maart 1952, woonachtig in Wijchen (bestuurder vanaf mei 2010). De heer Strik heeft naast zijn bestuurlijke positie binnen woCom, twee nevenfuncties vervuld gedurende geheel 2011:

- Lid van de Raad van Toezicht bij STMG Thuiszorgorganisatie.
- Lid van de Raad van Toezicht bij Ziekenhuis Rivierenland Tiel.

De bezoldiging van de bestuurder is gebaseerd op de Izeboud-regeling en past binnen de richtlijnen zoals aangegeven door het ministerie van Binnenlandse zaken.

In 2011 hebben zich geen transacties voorgedaan waarbij tegenstrijdige belangen hebben gespeeld. In dit kader verklaart de bestuurder expliciet dat bestuurlijk in overeenstemming met de governancecode voor woningcorporaties is gehandeld.

Bestuursbesluiten 2011

In 2011 heeft de bestuurder/het managementteam over diverse vraagstukken besluiten genomen. De belangrijkste besluiten, waarvoor indien nodig voorafgaande goedkeuring is verkregen door de Raad van Commissarissen, hebben betrekking op:

De woning en het vastgoed

- Het voorstel Aanpak Vastgoedsturing is goedgekeurd.
- Het projectvoorstel herstructurering Helmond-West, maisonnettes hoek Haaglaan/1e Haagstraat wordt goedgekeurd. Dit houdt de transformatie van vier maisonnettewoningen naar twee tweekappers in.
- Het voorstel, tot start bouw van 32 woningen aan de Suurhoffstraat te Helmond, is goedgekeurd
- Het voorstel, tot start bouw 20 woningen Hertoghof blok 1 van Helmond-West, is goedgekeurd.
- Het voorstel Buitenhoeve te Helmond ten behoeve van de verdere uitwerking van aanbesteding en start van de verkoop is goedgekeurd.
- Het voorstel tot realisatie van buitenruimtes bij appartementen Haeghestein is goedgekeurd.
- Het voorstel, om de vijf koopappartementen van De Heerlykheid om te zetten naar huurappartementen en te verhuren tegen een huurprijs van 80% van maximaal redelijk is goedgekeurd.
- Het voorstel tot wijzigen van label koop naar huur voor 22 woningen aan de Suurhoffstraat te Helmond, is goedgekeurd.
- Het voorstel Uitbreiding Brouwershuis Leende is goedgekeurd.

Het wonen en de leefbaarheid

- Het MT heeft met betrekking tot evaluatie Te Woon besloten om: per direct te stoppen met het "Te Woon" aanbieden van zowel bestaande bouw als nieuwbouw.
- Het voorstel, om 169 woningen in zogenaamde "gespikkeld bouwblokken" te verkopen met 10% korting op de taxatiewaarde, is goedgekeurd.
- Het voorstel voor de bouw van een ontmoetingsruimte aan complex Buytenhaeghe is goedgekeurd.
- Het voorstel ter formalisering van de gestelde kaders inzake woningruil is goedgekeurd.

- Het MT heeft besloten dat de woonservicezones niet meer als leidend principe worden gehanteerd.
- De Visie huisvesting arbeidsmigranten wordt akkoord bevonden.
- Het MT heeft besloten om, na de mededeling hierover aan de betreffende gemeenten in het bestuurlijk overleg van het voorjaar van 2012, het project Opplussen stop te zetten.
- Het MT gaat akkoord met visie woonwagenlocaties.

De belanghouders en de samenwerking

- Het MT blijft, naar aanleiding van de evaluatie, bij haar besluit om de samenwerkingsovereenkomst met PuntExtra per 1 januari 2012 te beëindigen.
- Het voorstel wijziging project van zes naar vijf patiowoningen en de wijzigingen in de samenwerkingsovereenkomst Hart van Soerendonk worden goedgekeurd.
- Het MT stemt in met de samenwerking met ORO en Zorgboog in het project woon-/zorgvoorziening De Veste, Brandevoort.

De waardesturing en de verantwoording

- Het Intern Controlplan (ICP) is goedgekeurd.
- De actielijst t.b.v. het ondernemingsplan/jaarplan is goedgekeurd.
- De actielijst risicomanagement 2011-2012 is goedgekeurd.
- Het jaarplan en begroting 2012 is vastgesteld.

De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

- Het strategisch organisatie- en formatieplan is goedgekeurd en ter advies aan de OR aangeboden.
- Het implementatieplan woCom ontwikkelt (voorvoeiend uit strategisch organisatie en formatieplan) is goedgekeurd.
- De uitgangspunten tbv het Sociaal Plan dat met de vakbonden en de OR moet worden afgesloten, zijn vastgesteld.
- Het voorstel Kort Communicatieplan woCom 2011 - 2013 is goedgekeurd.
- Het voorstel Sponsorbeleid is goedgekeurd.

Intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur. In deel D van dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over haar functioneren. Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen beschikt woCom over eigen middelen en instrumenten die worden toegepast om te beoordelen in welke mate de organisatie doeltreffend, doelmatig en rechtvaardig werkt.

Middel/instrument

Vastlegging administratieve organisatie

Risicomanagement

Omschrijving

De kritieke processen en procedures van woCom zijn beschreven. Aan de hand van de processen en de interne beheersingsmaatregelen vindt jaarlijks de interne toetsing op de bedrijfsprocessen plaats. Over de resultaten van de interne controle wordt gerapporteerd aan het bestuur en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

De belangrijkste doelstelling van risicomanagement is het zorgdragen voor de realisatie van de doelstellingen van woCom. In het kader van het nieuwe Ondernemingsplan 2011-2013 heeft woCom in 2010 een inventarisatie van de strategische risico's uitgevoerd. Over de voortgang en verbeteracties wordt per kwartaal gerapporteerd aan de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Bestuursopdracht	In 2010 heeft de RvC een bestuursopdracht geformuleerd voor de bestuurder. Een terugkoppeling aan de Raad van Commissarissen vindt plaats gedurende het jaar.
Toezichtrapportage	De toezichtrapportage betreft een kwartaalrapportage ten behoeve van de Raad van Commissarissen, de bestuurder, management en de Bewonerskoepel (BK). Deze rapportage bevat een combinatie van verantwoordingsinformatie en sturingsinformatie. In de rapportage is de informatie opgenomen zoals vastgelegd in het informatieprotocol.
Managementrapportage	Per maand wordt een managementrapportage opgesteld ten behoeve van alle leidinggevenden.
Treasurystatuut	De interne organisatie met betrekking tot de treasuryactiviteiten ligt vast in het treasurystatuut. In 2009 is een nieuw treasurystatuut opgesteld voor de periode 2010-2012. Jaarlijks wordt een treasury-jaarplan opgesteld met de voorgenomen treasuryactiviteiten voor het daaropvolgend boekjaar. Tweemaal per jaar stelt de treasurycommissie een rapportage op, die ter goedkeuring aan het bestuur wordt voorgelegd.
Planning & controlcyclus	Aan het begin van ieder jaar wordt de planning & controlcyclus opgesteld. Gedurende het jaar vindt daarop een monitoring plaats.
Jaarplannen	Elk jaar stelt wordt een jaarplan opgesteld met de activiteiten voor het komende jaar op. De activiteiten worden op basis van de strategische doelen uit het Ondernemingsplan bepaald. Per kwartaal worden alle activiteiten gemonitord en ontvangen alle leidinggevenden een rapportage over de voortgang
Aanbestedingsbeleid	WoCom beschikt over een aanbestedingsbeleid. Dit beleid is jaarlijks onderwerp van interne controle.
Externe accountant	De externe accountant voert de wettelijk verplichte controle op de jaarverslaglegging uit, onderzoekt de interne procesgang en wordt minimaal één keer per jaar bevraagd door de Raad van Commissarissen aangaande zijn bevindingen.
Vertrouwenspersoon	De functie van vertrouwenspersoon is ondergebracht bij de Arbo-dienst van woCom.
Integriteitscode en	Beide documenten geven weer wat verwacht wordt van houding en gedrag
Klokkenluiderregeling	van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers en hoe er wordt omgegaan met (het vermoeden van) misstanden. Beide documenten zijn op de website van woCom gepubliceerd.

Someren, april 2012

C.J.J. Strik
Algemeen directeur-bestuurder

Deel B: Governanceverslag Raad van Commissarissen



Deel C: Governanceverslag Raad van Commissarissen

Governance

De Raad van Commissarissen committeert zich aan de uitgangspunten van de Commissie Corporate Governance (Tabaksblat) en de Governance Code Woningcorporaties 2011. In 2008 zijn de Aedes-Code en de Aedes Governancecode door het Bestuur en de Raad van Commissarissen ondertekend.

In het reglement Raad van Commissarissen zijn de taken van de raad, de profielschetsen, de taken van de verschillende commissies, de benoemingsprocedure en het rooster van aftreden vastgelegd. Het reglement is in overeenstemming met de Governance Code Woningcorporaties. De bestuurder is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie en de Raad van Commissarissen voor het toezichthouden op het beleid van het bestuur. De taakverdeling tussen Bestuurder en Raad van Commissarissen is uitgewerkt in een bestuursconvenant. (Het reglement is gepubliceerd op de website.)

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft de activiteiten van de bestuurder getoetst aan de opdracht zoals verwoord in het ondernemingsplan en de externe maatschappelijke ontwikkelingen.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2011

Naam	Functie	Leef- tijd	Eerste benoeming	Aftreden	Herbe- noembaar	Neven- functies	Deskundigheid/ achtergrond
Mr. W.J. Sleegers (voorzitter)	Voorzitter Lid Presidium	68	1-1-2002 (26-3-1973)*	1-1-2012	Nee	Advocaat (eigen kantoor)	Juridisch en economisch
F.P.W. Eliëns (vicevoorzitter)	Vicevoorzitter Lid Presidium Voorgedragen door huurders- organisatie	53	1-1-2007	1-1-2015	Nee	Directeur-eigenaar Publicmove BV Diverse maat- schappelijke functies	Human Resource Management
R.M. Gijsberts	Lid Auditcommissie	68	1-1-2002 (1-8-1994)*	1-1-2013	Nee	Diverse maat- schappelijke functies	Juridisch, economisch en financieel
Mevr. drs. A.G. van Merode	Voorzitter Auditcommissie	52	12-2-2007	12-2-2015	Nee	Diverse maat- schappelijke functies	Financieel
Ir. W.G. Fijten	Voorzitter Vastgoedcommissie Lid Auditcommissie	62	1-1-2009	1-1-2013	Ja	Directeur en eigenaar Exaedes BV / Lid Raad van Toezicht Prodas	Vastgoed
Ir. P.W.L. Kloet	Lid Vastgoed- commissie	68	1-1-2006	1-1-2014	Nee	Diverse maatschap- pelijke functies	Volks- huisvesting
Mevr. A.J.M. van Schijndel- Verleisdonk	Voorgedragen door huurdersorganisatie	61	1-1-2002 (18-6-1991)*	1-1-2012	Nee	Geen	Maat schappelijk

* Op 1 januari 2002 is woCom ontstaan uit een fusie tussen Woonmaatschappij Helmond West en de Regionale Woningstichting Meulenstat. De eerste benoeming tot commissaris bij een rechtsvoorganger is tussen haakjes weergegeven. De samenstelling van de Raad van Commissarissen wijkt af van de Aedescode, doordat de RvC een langere zittingstermijn accepteert dan de Aedescode toestaat. De RvC heeft bij het ondertekenen van de Aedescode nadrukkelijk gesteld dat de statuten van woCom op dit punt prevaleren boven de Aedescode.

De maatschappelijke nevenfuncties betreffen functies bij bijvoorbeeld vrijwilligersorganisaties en organisaties voor culturele activiteiten. Er is in geen geval sprake van tegengestelde belangen. Als een lid van de Raad van Commissarissen een functie aanvaardt bij een organisatie, wordt daar melding van gemaakt in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

In de zomer van 2010 is een visitatie uitgevoerd. Alle adviespunten voor de Raad van Commissarissen zijn uitgevoerd met uitzondering van de zittingstermijn. Eind december 2012 zal ook uitvoering gegeven zijn aan dit punt.

Samenstelling en (voorbereiding op) wijziging in de bezetting in 2011

Eind 2011 zijn de heer Slegers (voorzitter) en mevrouw Van Schijndel (huurderscommissaris) afgetreden. Tijdens een extra RvC-vergadering in januari 2011 is de heer Fijten met ingang van 1 januari 2012 benoemd als voorzitter. Medio 2011 is gestart met een wervingsprocedure van twee nieuwe commissarissen. Door de raad is besloten om één commissaris te werven met een juridisch economisch- en een met een zorgprofiel. Gekozen is voor een zorgprofiel omdat met de vergrijzing in het werkgebied en de scheiding van zorg en wonen woCom steeds vaker te maken zal krijgen met zorgpartijen. De heer F.J.R. Holtman is per 1 januari 2012 benoemd als commissaris met een zorgprofiel. Zowel de bestuurder als de ondernemingsraad hebben hiertoe hun advies uitgebracht. De vacature van commissaris op voordracht van huurders is nog niet ingevuld, omdat er geen kandidaat met het gewenste profiel is gevonden. In 2012 wordt een nieuwe wervingsprocedure gestart om deze functie in te vullen. De heer Kloet neemt, met goedkeuring van Huurderbelangenorganisatie De Vaart, tijdelijk de functie van huurderscommissaris waar.

Honorering Raad van Commissarissen

In 2011 is aan de leden van de Raad van Commissarissen een totaalbedrag van € 82.617 uitgekeerd. In deze honorering is de tegemoetkoming in de ZVW-premie opgenomen. Daarnaast zijn de kosten voor kwaliteits- en deskundigheidsverbetering en de contributie voor de Vereniging Toezichthouders Woningbouwcorporaties (VTW) vergoed. Met ingang van 2011 is de honorering aangepast aan de Honoreringscode commissarissen (juli 2010). Dit betekent dat de vergoedingen van de voorzitter en de vice-voorzitter ten opzichten van 2010 zijn verlaagd.

Naam	Functionies	Honorering	Onkosten-vergoeding*	Totaal
Mr. W.J. Slegers	Voorzitter	€ 14.215	€ 66	€ 14.281
F.P.W. Eliëns	Vicevoorzitter	€ 12.242	€ 1.383	€ 13.625
R.M. Gijsberts	Lid Auditcommissie	€ 11.877	€ 0	€ 11.877
Mevr. drs. A.G. van Merode	Lid Auditcommissie	€ 10.075	€ 580	€ 10.655
Ir. W.G. Fijten	Lid Auditcommissie	€ 11.877	€ 0	€ 11.877
	Lid Vastgoedcommissie			
Ir. P.W.L. Kloet	Lid Vastgoedcommissie	€ 10.151	€ 0	€ 10.151
Mevr. A.J.M. van Schijndel-Verleisdonk	Lid	€ 10.151	€ 0	€ 10.151

* exclusief opleidingskosten en contributie Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)

Werkwijze Raad van Commissarissen

Het kader voor het intern toezicht wordt gevormd door

- de statuten waarbij het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en het Burgerlijk Wetboek zijn gevolgd
- Ondernemingsplan 2011-2013 Focus & Visie (gepubliceerd op de website)
- het jaarplan 2011 en de begroting 2011 t/m 2020
- het treasurystatuut
- actieplan risicomanagement
- bestuursopdracht
- bestuurskader

De Raad van Commissarissen toetst de voorstellen en besluiten van het bestuur aan de beleidsstrategie van woCom, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke waarden en de financiële gevolgen

voor de organisatie. Daarnaast bewaakt de Raad van Commissarissen met de toezichtrapportage de voortgang van de goedgekeurde projecten, de prestatieafspraken met de gemeenten en het actieplan risicomanagement. Tevens wordt de Raad van Commissarissen met de rapportage geïnformeerd over de trends op de woningmarkt en de leefbaarheid in de wijken.

In 2011 is de Raad van Commissarissen zes keer bijeen geweest voor een reguliere vergadering. Bij deze vergaderingen was alleen de heer Slegers eenmaal afwezig. Daarnaast zijn er drie extra vergaderingen geweest in verband met de werving van nieuwe commissarissen, evaluatie bestuursopdracht, de beloning van de bestuurder, de zelfevaluatie en rolopvatting van de Raad van Commissarissen. Hierbij waren alle leden aanwezig.

De volgende onderwerpen zijn in de reguliere vergaderingen goedgekeurd:

- jaarverslag en jaarrekening 2010 (gepubliceerd op de website)
- grondaankoop "plan Kees" te Leende
- verkoop complex Bartholomeus te Asten
- samenwerking met ORO en Zorgboog in project woon-/zorgvoorziening te Helmond
- omzetten van koopappartementen in huur in plan De Heerlykheid te Sterksel
- strategisch organisatie- en formatieplan
- het benoemen van Deloitte Accountants met ingang van het boekjaar 2011
- voorstel tot start bouw 32 woningen aan de Suurhoffstraat te Helmond
- voorstel tot start bouw 20 woningen Hertoghof te Helmond-West
- wijziging in projectresultaat Dorpshuis Heeze
- benoemen de heer F. Holtman als lid van de RvC
- jaarplan 2012 en begroting 2012-2016

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft commissies die op verschillende onderwerpen dieper ingaan. Deze commissies informeren de Raad van Commissarissen veelal schriftelijk over de besproken onderwerpen en brengen advies uit ter voorbereiding van te nemen besluiten.

Presidium (Selectie- en remuneratiecommissie)

Doel	Vaststellen agendapunten voor reguliere RvC-vergaderingen Voorstellen voor profielschetsen, (her)benoeming en ontslag van commissarissen en bestuurder(s), alsook schorsing van bestuurder(s) Periodieke beoordeling van het functioneren van de bestuurder en voorbereiding van de beoordelingen van het functioneren van de commissarissen.
Deelnemers	Dhr. W. Slegers, dhr. F. Eliëns en dhr. K. Strik (bestuurder), dhr W. Fijten (beoogd voorzitter per 1-1-2012)
Aantal overleggen	6 maal ter voorbereiding op reguliere RvC vergaderingen 2 maal t.b.v. de beoordeling van de bestuurder (zonder bestuurder) 1 maal beoordelingsgesprek (met bestuurder) 1 maal met huurdersbelangenvereniging De Vaart i.v.m. voordracht nieuw lid RvC
Onderwerpen	Vorbereiden agendapunten RvC Beloning en functioneren bestuurder Functioneren van de leden van RvC

Commissie Vastgoed

Doel	Verdieping van diverse vastgoedprojecten en daarbinnen vooral de meer complexe projecten gedetailleerder te analyseren, alsmede vanuit ervaring en kennis bij de leden de Raad van Commissarissen te adviseren
Deelnemers	Dhr. W. Fijten, dhr. P. Kloet, dhr. K. Strik (bestuurder) en dhr. P. van Rixtel (directeur Vastgoed)
Aantal overleggen	3 maal
Onderwerpen	de financiële thematiek rond de eigendommen van woCom in Brandevoort I de stagnatie van de woningnieuwbouw in Brandevoort II de moeizame ontwikkeling van het Centrumplan Leende de verkoop van het Bartholomeuscomplex in Asten

Auditcommissie

Doel	Toezicht op de werkzaamheden van de bestuurder met betrekking tot de werking van het interne risico- en controlesysteem, de financiële informatiever-schaffing, de naleving van de aanbeveling en de opvolging van opmerkingen van de accountant, het beleid met betrekking tot tax planning, de financiering en de toepassing van ICT. De Raad van Commissarissen blijft verantwoordelijk voor de besluiten en de handhaving.
Deelnemers	Dhr. W. Fijten, dhr. R. Gijsberts, mevr. J. van Merode, dhr. K. Strik (bestuurder). Vanuit de werkorganisatie zijn de Controller en de manager Financiën & Control vaak aanwezig geweest.
Aantal overleggen	6 maal
Onderwerpen	Jaarverslag 2010 Waarderingssysteem Fiscale ontwikkelingen jaarplan en begroting 2012 treasuryjaarplan toezichtrapportages financierbaarheid en borgbaarheid van de investeringen de financiële positie van de verbindingen de managementletter 2010 en de voortgang van het opvolgen van de actiepun-ten die genoemd zijn in de managementletter actielijst risicomanagement 2011-2013 huurachterstand incassoprocedure selectietraject nieuwe accountant

Beloning bestuurder

De Raad van Commissarissen stelt de beloning vast van de bestuurder. Door een extern bureau is berekend dat op basis van de Izeboud normering de corporatie ingedeeld is in categorie F. Op basis van deze uitkomst is de beloning vastgesteld. Het presidium heeft eind 2010 een voorstel gedaan. Daarbij is door de raad besloten het salaris (exclusief sociale voorzieningen en pensioen werkgevers-deel) per 1 januari 2011 vast te stellen op € 125.000,00 en per 1 mei 2011 op € 131.754,00. De bestuurder heeft geen variabele beloning ontvangen.

Zelfevaluatie

In een afzonderlijke vergadering heeft de Raad van Commissarissen aan de hand van een aantal aandachtspunten het functioneren van de raad kritisch beoordeeld.

Positieve punten	Punten ter verbetering
- Ruimte voor open gedachtewisseling in de reguliere vergaderingen - Besluitvorming vindt overwogen plaats, er is ruimte voor verbetering	- De samenstelling van de RvC voldoet niet aan de Governance Code op het punt van zittingsduur - Stukken bij de agenda van de RvC vergadering als ook het verslag van de vergadering moet tijdiger worden aangeleverd

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden bezoeken de bijeenkomsten van deze vereniging indien mogelijk, omdat deze organisatie zich landelijk steeds verder profileert als trekker van de professionalisering van de leden van de Raad van Commissarissen.

De bestuurder beoordeelt het functioneren van de RvC in lijn met de ontwikkelingen in de sector en de ontwikkelingen binnen de werkorganisatie van woCom. De RvC is bezig met verdere professionalisering in haar toezichthoudende rol.

Integriteit

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn criteria opgenomen om te bepalen of een commissaris onafhankelijk is. Een commissaris is verplicht de nodige informatie te verstrekken zodat kan worden bepaald of er voldaan is aan de onafhankelijkheidseis. Een commissaris neemt niet deel aan discussie en besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij deze commissaris een tegengesteld belang heeft. Alle transacties waarbij tegenstrijdige belangen van commissarissen en/of bestuurder spelen behoeven goedkeuring van de Raad van Commissarissen en worden gepubliceerd in het jaarverslag. Aan deze eis van onafhankelijkheid is door alle leden voldaan.

Ook is in het reglement opgenomen hoe een commissaris moet handelen bij transacties met een (potentieel) tegenstrijdig belang. In 2011 is er geen melding gemaakt van een mogelijk tegenstrijdig belang.

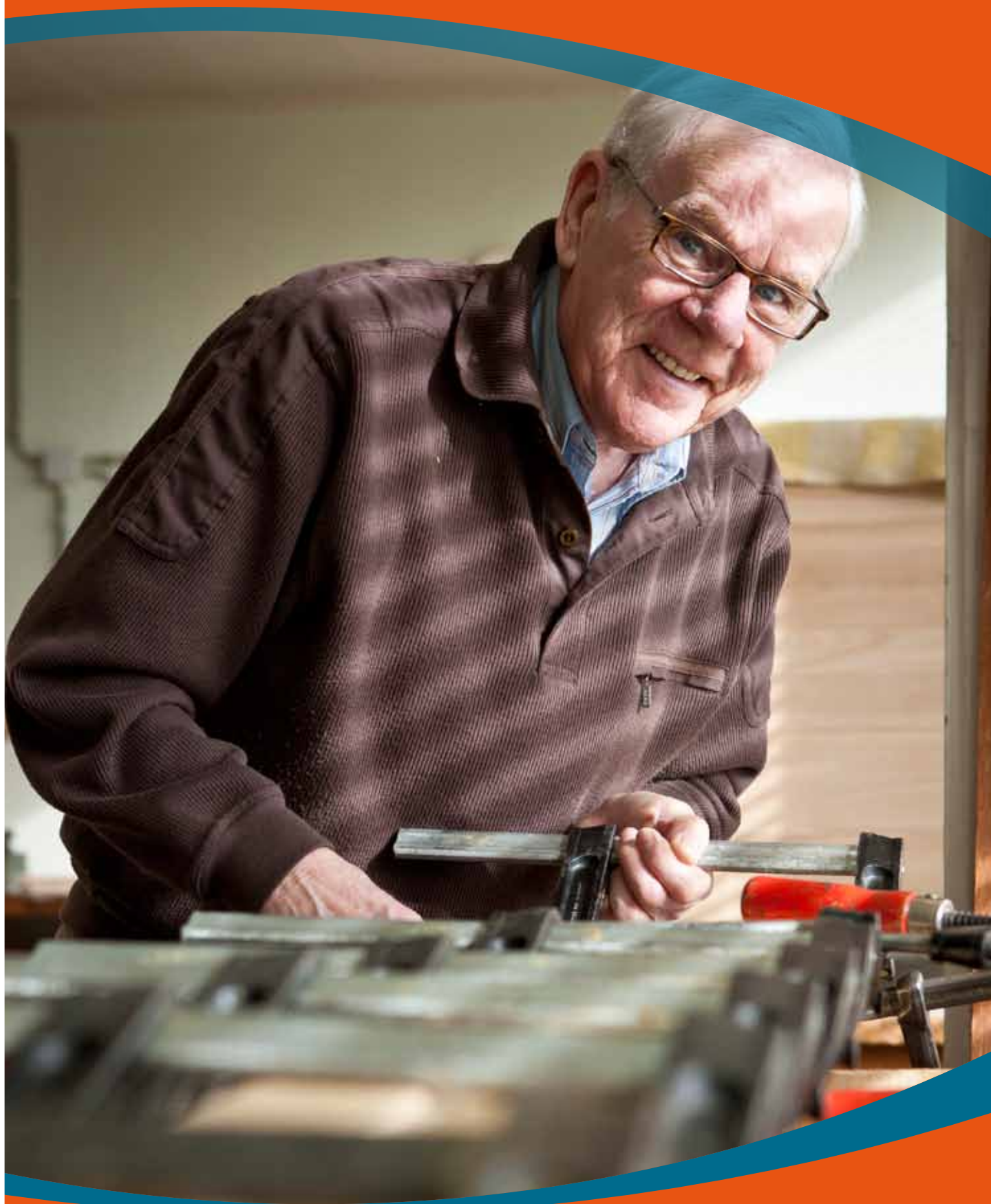
In 2008 keurde de Raad van Commissarissen de woCom integriteitscode en de klokkenluider-regeling goed. (Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van woCom.) In 2011 zijn geen melding ontvangen over mogelijke schending van de integriteitscode.

Someren,

Ir. W.G. Fijten
Voorzitter

F.P.W. Eliëns
Vice-voorzitter

Deel D: Jaarverslag
Accountantsverklaring



Deel D: Accountantsverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting woCom

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Bbsh melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392, lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG 2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Eindhoven, 18 juni 2012
Deloitte Accountants B.V.

was getekend: drs. C.H.L.J. Bergmans RA

Deel E: Jaarrekening 2011
juni 2012



Inhoudsopgave

1.	Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)	72
2.	Winst- en verliesrekening geconsolideerd	74
3.	Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)	75
4.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	76
5.	Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering	79
5.1	Materiële vaste activa	79
5.2	Vastgoedbeleggingen	81
5.3	Financiële vaste activa	82
5.4	Voorraden	83
5.5	Onderhanden projecten	84
5.6	Vorderingen	84
5.7	Liquide middelen	84
5.8	Groepsvermogen	84
5.9	Egalisatierekeningen	85
5.10	Voorzieningen	85
5.11	Langlopende schulden	86
5.12	Kortlopende schulden	86
6.	Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening	87
6.1	Bedrijfsopbrengsten	88
6.2	Bedrijfslasten	89
6.3	Financiële baten en lasten	91
6.4	Resultaat deelneming	91
6.5	Belastingen	91
7.	Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht	92
8.	Toelichting geconsolideerde balans	93
8.1	Materiële vaste activa	93
8.2	Vastgoedbeleggingen	95
8.3	Financiële vaste activa	96
8.4	Voorraden	98
8.5	Onderhanden projecten	98
8.6	Vorderingen	99
8.7	Liquide middelen	100
8.9	Egalisatierekeningen	100
8.10	Voorzieningen	101
8.11	Langlopende schulden	102
8.12	Kortlopende schulden	104
8.13	Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen	104
9.	Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	109
9.1	Bedrijfsopbrengsten	109
9.2	Bedrijfslasten	110
9.3	Financiële baten en lasten	112
9.4	Resultaat deelneming	112
9.5	Belastingen	112
10.	Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht	113
11.	Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)	114
12.	Winst- en verliesrekening enkelvoudig	116
13.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)	117
14.	Toelichting enkelvoudige jaarrekening	118
14.1	Algemeen	118
14.2	Toelichting specifieke balansposten	118
15.	Overige toelichtingen	120
15.1	Bestuurders en commissarissen	120
15.2	Verklaring van directie en de Raad van Commissarissen	122
15.3	Overige gegevens	123
15.4	woCom in cijfers	124
15.5	Berekeningswijze financiële kengetallen	126
15.6	Lijst met afkortingen	127

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Ref.	ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
	Vaste activa		
8.1	Materiële vaste activa		
8.1.1	Sociaal vastgoed in exploitatie	286.422	269.179
8.1.2	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.691	602
8.1.3	Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.979	8.023
		293.092	277.804
8.2	Vastgoedbeleggingen		
8.2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	15.323	10.597
8.2.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	45.986	40.630
		61.309	51.227
8.3	Financiële vaste activa		
8.3.1	Effecten	5.000	5.000
8.3.2	Leningen u/g	5.000	5.000
8.3.3	Te vorderen BWS-subsidies	129	170
8.3.4	Te vorderen jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	0	37
8.3.5	Deelnemingen	2.013	2.890
8.3.6	Belastinglatentie	805	859
		12.947	13.956
	Totaal vaste activa	367.348	342.987
	Vlottende activa		
8.4	Vorraden	1.415	1.523
8.5	Onderhanden projecten	152	434
8.6	Vorderingen		
8.6.1	Huurdebiteuren	466	568
8.6.2	Gemeenten	65	132
8.6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	586	1.249
8.6.4	Overige vorderingen	16.067	16.225
8.6.5	Overlopende activa	763	1022
		17.947	19.196
8.7	Liquide middelen	21.038	8.888
	Totaal vlottende activa	40.552	30.041
	TOTAAL ACTIVA	407.900	373.028

Bedragen x € 1.000

PASSIVA		31-12-2011	31-12-2010
8.8	Groepsvermogen		
8.8.1	Eigen vermogen	61.215	34.546
8.9	Egalisatierekeningen		
8.9.1	Te egaliseren BWS-subsidies	129	170
8.9.2	Te egaliseren jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	0	37
		129	207
8.10	Voorzieningen		
8.10.1	Voorziening onrendabele investeringen	30.726	37.713
8.10.2	Voorziening deelnemingen	125	98
8.10.3	Voorziening reorganisatie	1.025	0
		31.876	37.811
8.11	Langlopende schulden		
8.11.1	Leningen overheid	2.516	2.594
8.11.2	Leningen kredietinstellingen	244.523	246.061
8.11.3	Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	45.986	40.630
		293.025	289.285
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden		386.245	361.849
8.12	Kortlopende schulden		
8.11.1	Schulden aan leveranciers	3.035	3.546
8.11.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	744	896
8.11.3	Overige schulden	564	666
8.11.4	Overlopende passiva	17.312	6.071
Totaal kortlopende schulden		21.655	11.179
TOTAAL PASSIVA		407.900	373.028

2. Winst- en verliesrekening geconsolideerd

Bedragen x € 1.000

Ref.	Omschrijving	2011	2010
9.1	Bedrijfsopbrengsten		
9.1.1	Huren	35.643	34.888
9.1.2	Vergoedingen	668	606
9.1.3	Overheidsbijdragen	110	77
9.1.4	Verkoop onroerende goederen	6.309	10.762
9.1.5	Overige bedrijfsopbrengsten	2.068	1.029
	Totaal bedrijfsopbrengsten	44.798	47.362
9.2	Bedrijfslasten		
9.2.1	Afschrijvingen materiële vaste activa	10.883	11.238
9.2.2	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.406	1.222
9.2.3	Lonen en salarissen	3.587	3.591
9.2.4	Sociale lasten	536	504
9.2.5	Pensioenlasten	698	706
9.2.6	Lasten onderhoud	9.323	9.366
9.2.7	Lasten leefbaarheid	381	490
9.2.8	Kosten uitbesteed werk	1.898	4.499
9.2.9	Overige bedrijfslasten	7.773	6.584
	Totaal bedrijfslasten	36.485	38.200
	Bedrijfsresultaat	8.313	9.162
9.3	Financiële baten en lasten		
9.3.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.522	2.060
9.3.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.366	-10.905
	Resultaat voor belastingen	-531	317
9.4	Resultaat deelneming	-1.102	-161
9.5	Belastingen	305	-502
	Resultaat na belastingen	-1.328	-346

3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2011	2010
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	35.430	34.923
Vergoedingen	639	544
Overheidsbijdragen	110	472
Rente ontvangsten	1.397	1.049
Overige bedrijfsopbrengsten	2.695	238
Totaal ontvangsten	40.271	37.226
Rente betalingen	10.820	11.130
Lasten onderhoud	9.759	9.441
Lasten leefbaarheid	381	490
Lonen en salarissen	3.587	3.580
Sociale lasten	545	492
Pensioenlasten	691	741
Overige bedrijfslasten	6.381	6.538
Belastingen	490	1.050
Aandeel uitgaven vastgoed	-1.640	-1.830
Totaal uitgaven	31.014	31.632
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.257	5.594
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële Vaste Activa		
Ontvangsten uit verkopen bestaande woningen	5.858	8.451
Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	1.898	4.499
Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-746	-362
Investerings nieuwbouw	-12.187	-12.207
Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-869	-1.800
Financiële Vaste Activa		
Deelnemingen	-103	175
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.149	-1.244
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe leningen	10.000	10.000
Aflossingen leningen	-958	-7630
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.042	2.370
Totaal jaarlijkse kasstromen	12.150	6.720
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	8.888	2.168
Totaal jaarlijkse kasstromen	12.150	6.720
Saldo einde verslagjaar	21.038	8.888

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011. Alle vermelde bedragen zijn in € 1.000,- opgenomen, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Fiscale eenheid

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

Grondslagen voor de consolidatie

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

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestote deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage
woCom Holding B.V.	Someren	100%
woCom Parkeergarages B.V.	Someren	100%
woCom diensten B.V.	Someren	100%
woCom Projectontwikkeling B.V.	Someren	100%
woCom Projecten B.V.	Someren	100%
woCom Centrumplan Leende B.V.	Someren	100%
woCom Brandevoort B.V.	Someren	100%

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

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage
V.O.F. Kalliste / woCom	Someren	50%
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Helmond	25%

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

Stelselwijziging

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. De Richtlijn gaat daarmee formeel in voor verslagjaren vanaf 2012. Stichting woCom heeft in lijn met de aanbeveling tot eerdere toepassing besloten de Richtlijn vanaf jaarverslaggeving 2011 toe te passen. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- De methode van afschrijvingen;
- De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- De verwerking van de vennootschapsbelasting;
- Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting;
- Geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwproducten;
- Het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaarde correctie op de leningenportefeuille toe te passen.

In 2011 heeft zich door de herziene RJ645 de volgende stelselwijzigingen voorgedaan:

Het eigen vermogen is in 2010 met € 161,1 miljoen gedaald ten opzichte van de jaarrekening 2010. Deze vermogensdaling is het gevolg van een daling van de balanswaardering van het (sociaal en commercieel) vastgoed vanwege:

- - € 147,0: restwaarde grond is nihil;
- - € 21,2: géén rentabiliteitswaardecorrectie meer;
- - € 6,7: resultaat verkopen anders verantwoord in de winst- en verliesrekening;
- + € 13,8: restant levensduur van 10 jaar naar minimaal 15 jaar.

Naast de wijziging van de omvang van het eigen vermogen is ook de samenstelling van het eigen vermogen gewijzigd. De overige reserve is namelijk verdeeld over een overige reserve en een herwaarderingsreserve. De mutatie actuele waarde komt rechtstreeks via de herwaarderingsreserve op de balans.

Het jaarresultaat 2010 is met € 7,5 miljoen gedaald ten opzichte van de jaarrekening 2010. Deze resultaatdaling is het gevolg van mutaties in de winst- en verliesrekening vanwege:

- + € 6,7: gerealiseerde herwaardering verkopen;
- - €10,4: gerealiseerde afschrijvingen vastgoed in exploitatie;
- - €3,8: het wegvallen van de mutatie actuele waarde.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële 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'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

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 rekening gehouden met het effect van de lopende rente.

Indien financiële derivaten echter voor hedge accounting in aanmerking komen en hedge accounting wordt toegepast, is de verwerking van deze winst of verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Stichting woCom past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt Burgerlijk Wetboek, boek 2, titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting woCom past deze herziene Richtlijn vanaf jaarverslaggeving 2011 toe.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Burgerlijk Wetboek, boek 2, titel 9 en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5. Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering

5.1 Materiële vaste activa

5.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

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

Het beleid van Stichting woCom is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Stichting woCom zich als vastgoedbeheerder en is de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de realiseerbare waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De realiseerbare waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Als gevolg van de nieuwe richtlijn 645, die met terugwerkende kracht vanaf 2010 is gehanteerd, wordt géén restwaarde van de grond meegenomen in de berekening van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt

uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

In de bedrijfswaarde is als nieuw onderdeel vanaf 2014 rekening gehouden met een bijdrage huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing op basis van een norm per woongelegenheden.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	31-12-2011	31-12-2010
discontovoet	5,25%	5,25%
variabele lasten (algemene beheerkosten)	€ 907	€ 1.209
variabele lasten (overige bedrijfslasten)	€ 262	€ 264
dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties)	€ 427	€ 426
leefbaarheid	€ 51	€ 56
planmatig onderhoud	basis MJOB	basis MJOB
exploitatie duur	50 jaar	50 jaar
minimale restant levensduur	15 jaar	15 jaar

NB. Voor garages, winkels en andere niet woningen hanteert Stichting woCom ¼ norm per eenheid.

Stijgingspercentage van de huren

Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van 1,5% huurverhoging en 0,5% huurharmonisatie en voor jaar 6 en latere jaren is de stijging conform het uitgangspunt van het WSW dat is vastgesteld op 2% (uitgangspunt gelijk aan vorig jaar).

Percentage van de jaarlijkse huurderiving

Evenals voorgaand jaar hanteert Stichting woCom een percentage van 1,1%.

Stijgingspercentage van de onderhoudskosten

Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van 2,5% stijging en voor jaar 6 en latere jaren is de stijging conform het uitgangspunt van het WSW dat is vastgesteld op 3% (uitgangspunt gelijk aan vorig jaar).

Stijgingspercentage van de lasten

Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van 2,5% stijging en voor jaar 6 en latere jaren is de stijging conform het uitgangspunt van het WSW dat is vastgesteld op 3% (uitgangspunt gelijk aan vorig jaar).

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

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen. Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van in totaal 290 woningverkoppen tegen een verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 144.175,- per woning.

5.1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering 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.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

5.1.3 Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Jaarlijks wordt beoordeelt of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

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

5.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als commercieel vastgoed in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

5.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde. De invulling van deze actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens.

5.2.2 Vastgoed 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. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De mogelijke per saldo toename van de terugkoopverplichting ten opzichte van de bij overdracht ontstane verplichting wordt geactiveerd, een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord.

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Effecten

De effecten worden gewaardeerd tegen de aankoop- of verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

5.3.2 Leningen u/g

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

5.3.3 Te vorderen BWS-subsidies

Deze zijn opgenomen tegen de contante waarde onder aftrek van de in het lopend verslagjaar vrijvallende subsidietermijnen voor de in exploitatie zijnde materiële vaste activa, welke gebouwd zijn onder de toepassing van de BWS-regeling. De contante waarde is gebaseerd op de ter zake van de budgetbeherende instanties ontvangen subsidiebeschikkingen.

Op de vorderingen wordt vanaf de gemiddelde bewoningsdatum rente bijgeschreven gebaseerd op het subsidierendementspercentage, zoals de budgetbeherende instantie dit heeft vastgesteld.

5.3.4 Te vorderen jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen

Deze zijn opgenomen tegen de contante waarde onder aftrek van de in het lopend verslagjaar vrijvallende subsidietermijnen voor de woningen, welke zijn aangepast volgens de toekenningen definitieve bijdragen gehandicapt en waarvan de bijdrage 20 jaar loopt. De contante waarde is gebaseerd op de ter zake van de budgetbeherende instanties ontvangen subsidiebeschikkingen.

5.3.5 Deelnemingen

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

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

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

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

5.3.6 Belastinglatentie

De belastinglatentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 4,03% gebruikt. De belastinglatentie ontstaat door verschillen tussen fiscale en commerciële waarderingsvoorschriften. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting woCom, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa en verplichtingen. 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.

5.4 Voorraden

De voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.5 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten (onroerende zaken verkocht in aanbouw) in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

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

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

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

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de post "verkoop onroerende goederen" zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de post "kosten uitbesteed werk" in de winst- en verliesrekening.

5.6 Vorderingen

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

5.7 Liquide middelen

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

5.8 Groepsvermogen

5.8.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde.

5.9 Egalisatierekeningen

5.9.1 Te egaliseren BWS-subsidies

Onder de post 'Te egaliseren BWS-subsidies' zijn de in totaal te ontvangen bijdragen verantwoord zoals deze eveneens zijn verantwoord onder de financiële vaste activa bij de balanspost 'Te vorderen BWS-subsidies'.

De vrijgevallen jaartermijnen worden enerzijds op de financiële vaste activa afgeboekt en anderzijds op de egalisatierekening. De vrijval van de subsidie (jaarbedragen) ten laste van de egalisatierekening wordt ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.9.2 Te egaliseren jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen

Onder de post 'Te egaliseren jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen' zijn de in totaal te ontvangen bijdragen verantwoord zoals deze eveneens zijn verantwoord onder de financiële vaste activa bij de balanspost 'Te vorderen jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen'.

5.10 Voorzieningen

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

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering heeft plaatsgevonden.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen

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 netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de eventuele negatieve resultaten uit de deelnemingen.

5.10.3 Voorziening reorganisatie

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd indien voor Stichting woCom een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan.

5.11 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

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

5.12 Kortlopende schulden

Deze posten zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

6. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:
onder vlottende activa opgenomen effecten;
afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.1 Bedrijfsopbrengsten

6.1.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3 % (2010: 1,2%). De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit de huurcontracten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.1.2 Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.1.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:
vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

6.1.4 Verkoop onroerende goederen

De post "verkoop onroerende goederen" betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post "langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen" en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

6.1.5 Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden o.a. de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

6.2 Bedrijfslasten

6.2.1 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa wordt gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

6.2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

6.2.3 Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.2.4 Sociale lasten

Zie hierboven.

6.2.5 Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Stichting woCom verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening.

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.

Jaarlijks beoordeelt Stichting woCom of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

6.2.6 Lasten onderhoud

Onder deze post 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 uit de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Het klachten- en mutatieonderhoud bestaat uitsluitend uit kosten van derden. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.2.7 Lasten leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke en sociale ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de buurtbeheerders opgenomen bij de kostenposten "lonen en salarissen" en "sociale lasten".

6.2.8 Kosten uitbesteed werk

Alle uitgaven van uitgevoerde werkzaamheden voor verkochte koopwoningen, die ten laste van het verslagjaar komen, worden hieronder verantwoord.

6.2.9 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.3 Financiële baten en lasten

6.3.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

6.3.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

6.4 Resultaat deelneming

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

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

6.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting woCom integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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.

7. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

8. Toelichting geconsolideerde balans

8.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

Bedragen x € 1.000

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Sociaal ten dienste van exploitatie	Totaal
31 december 2010				
Verrijgingsprijzen	274.499	13.015	11.556	299.070
Cum. herwaardering	67.499	0	0	67.499
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-72.819	-12.413	-3.533	-88.765
Boekwaarden per 1 januari 2011	269.179	602	8.023	277.804
Mutaties 2011				
Investerings	0	14.640	523	15.163
In exploitatie genomen	6.824	-7.660	0	-836
Desinvesteringen verkoop	-6.749	0	0	-6.749
Desinvesteringen sloop	-2.225	0	0	-2.225
Herwaardering	29.409	0	0	29.409
Afschrijvingen	-10.016	0	-867	-10.883
Waardeverminderingen	0	-5.891	-2.700	-8.591
Totaal mutaties	17.243	1.089	-3.044	15.288
31 december 2011				
Verrijgingsprijzen	278.098	11.130	12.079	301.307
Cum. herwaardering	91.159	0	0	91.159
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-82.835	-9.439	-7.100	-99.374
Boekwaarden	286.422	1.691	4.979	293.092

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

<i>Sociaal vastgoed</i>		
Grond	n.v.t.	n.v.t.
Stichtingskosten	50 jaar	Lineair
Installaties	25 jaar	Lineair
Overige zaken	25 jaar	Lineair
<i>Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorgebouw	40 jaar	Lineair
Installaties	15 jaar	Lineair
Kantoorinventaris	10 jaar	Lineair
Automatiseringsapparatuur	5 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair

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

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 984 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,51%.

In de post sociaal vastgoed zijn 6.925 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.083.300.

Met de verzekeringsmaatschappij is als premiebetaling een normbedrag per woning overeengekomen, waarbij er is afgesproken dat de woning nimmer is onderverzekerd. De overige (bijzondere) verhuureenheden zijn verzekerd tegen een gezamenlijke verzekerde waarde van € 16.730. Het betreft garages (€ 2.613), kamers (€ 196), gemeenschappelijke ruimten (€ 141), woonwagens (€ 1.433), oud Bartholomeus (€ 5.172), dorps huis (€ 5.400) en een schoolgebouw (€ 1.775).

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

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa. Deze zijn opgenomen in de toelichting "niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen".

De verkrijgingsprijs dan wel lagere bedrijfswaarde bij aanvang in exploitatie van het sociaal vastgoed bedraagt € 278.098. De cumulatieve som van de herwaardering bedraagt per balansdatum € 91.159.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de realiseerbare waarde met € -1.328 gemuteerd. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 290 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt de eerstkomende vijf jaar. Naar verwachting zullen 50 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt een bedrag van € 7.209. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 1.475.

8.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Commercieel vastgoed in exploitatie exploitatie	Commercieel vastgoed in ontwikkeling ontwikkeling	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
31 december 2010				
Verrijgingsprijzen	16.312		40.830	57.142
Cum. herwaardering	-5.715		-200	-5.915
Boekwaarden per 1 januari 2011	10.597	0	40.630	51.227
Mutaties 2011				
Investerings			5.372	5.372
In exploitatie genomen	836			836
Desinvesteringen sloop	-572			-572
Herwaardering	4.462		-16	4.446
Totaal mutaties	4.726	0	5.356	10.082
31 december 2011				
Verrijgingsprijzen	16.576		46.202	62.778
Cum. herwaardering	-1.253		-216	-1.469
Boekwaarden	15.323	0	45.986	61.309

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

De post "desinvesteringen sloop" heeft betrekking op het adres Mierloseweg 71 te Helmond. Dit betreft een voormalig politiebureau wat verbouwd wordt tot eigen kantoor.

In de post commercieel vastgoed zijn 212 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze woningen bedraagt € 28.008.

Met de verzekeringsmaatschappij is een normbedrag per woning overeengekomen, waarbij er is afgesproken dat de woning nimmer is onderverzekerd.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen, waarbij hypothecaire zekerheden zijn afgegeven.

In totaal zijn 307 woningen verkocht onder voorwaarden (eind 2010 waren 270 woningen). Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 25% en een terugkoopverplichting door Stichting woCom. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopcomfort" principe, waarbij geldt dat er sprake is van géén korting en een terugkoopverplichting door Stichting woCom.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Effecten

WoonInvesteringsFonds

31-12-2011

31-12-2010

5.000

5.000

Stichting woCom neemt deel aan een achtergestelde obligatielening van het WoonInvesteringsFonds (WIF) met onbepaalde looptijd en een rendement van 2,25%.

8.3.2 Leningen u/g

Stichting Studentenhuisvesting Utrecht

5.000

5.000

Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond

270

276

Subtotaal

5.270

5.276

Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'

-270

-276

Saldo einde verslagjaar
5.000
5.000

De lening aan Stichting Studentenhuisvesting Utrecht is afgesloten met een WSW-borging, heeft een looptijd van 10 jaar en een rendement van 3,18% (aflossing ineens op de einddatum 2 januari 2017).

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. (€ 270) bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50 en € 237,5) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

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

8.3.3 Te vorderen BWS-subsidies

Vordering BWS-subsidies begin verslagjaar

170

227

In het verslagjaar vrijgevallen aanspraken BWS

-41

-57

Saldo einde verslagjaar
129
170

8.3.4 Te vorderen jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen

Vordering jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen begin verslagjaar

37

48

Vrijval jaarlijkse bijdragen lopend verslagjaar

-11

-11

Afkoop jaarlijkse bijdragen

-26

0

Saldo einde verslagjaar
0
37

8.3.5 Deelnemingen

	31-12-2011	31-12-2010
Totaal deelnemingen	2.013	2.890

Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende

Stand begin verslagjaar	2.885	2.809
Kapitaalstorting(en)	103	55
Rente	95	84
Resultaat deelneming	-1.075	-63
Stand einde verslagjaar	2.008	2.885

Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.

Stand begin verslagjaar	5	5
Resultaat deelneming	0	0
Stand einde verslagjaar	5	5

Deelneming V.O.F. Kalliste / woCom

Stand begin verslagjaar	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand einde verslagjaar	0	0

8.3.6 Belastinglatentie

Saldo begin verslagjaar	859	863
Gevormde latentie	-54	-4
Saldo einde verslagjaar	805	859

Specificatie contante waarde belastinglatentie als gevolg van waarderingsverschillen:

Waardering	Bedrijfsecon.	Fiscaal	Verschil	Latentie
BWS subsidies	129	147	18	5
Overheidsbijdragen	0	3	3	1
Leningen o/g	247.039	242.009	-5.030	799
				805

8.4 Voorraden

De voorraden worden uitsplitst in:

Voorraad grond	544	879
Voorraad niet verkochte koopwoningen	871	644
Saldo einde verslagjaar	1.415	1.523

In de voorraden is geen bedrag begrepen inzake geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties.

Specificatie voorraad grond		31-12-2011	31-12-2010
Asten	Floralaan	20	21
Cranendonck	't Stepke	55	107
	Boschakkers	73	70
Helmond	Combicentrum	309	314
	Kop van West, fase II	87	0
Someren	Hooghoefweg	0	367
		544	879

Specificatie voorraad niet verkochte koopwoningen

Asten	De Beijerd (nieuwbouw)	125	56
	Strohuls 79 (terugkoop)	195	0
	Strohuls 107 (terugkoop)	230	0
Cranendonck	Willem II straat 12a (terugkoop)	0	199
Helmond	Brandevoort II Blok 18 (nieuwbouw)	0	226
	De Wieken 15 (terugkoop)	164	0
	Mierloseweg 118j (terugkoop)	157	0
	Mierloseweg 116b (terugkoop)	0	163
		871	644

8.5 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden	1013	5039
Totaal ontvangen voorschotten	-861	-4605
Boekwaarde per 31 december	152	434

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 1.898 (2010: € 4.499) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

Door opdrachtgevers is geen bedrag ingehouden op de gedeclareerde termijnen, omdat Stichting woCom formeel niet in gebreke is gesteld.

In de onderhanden projecten is geen bedrag begrepen inzake geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties.

Specificatie onderhanden projecten

Heeze-Leende	Centrumplan Sterksel	0	118
Helmond	Brandevoort II, blok 18	0	451
	Stepekolk	152	0
Someren	De Meent	0	-72
	Starterswon Lierop	0	-144
	Zilveren maan	0	81
		152	434

8.6 Vorderingen

8.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2011	31-12-2010
Huurachterstand en overige vorderingen	577	789
Betalingsregelingen en schuldsaneringen	118	146
Subtotaal huurdebiteuren	695	935
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-229	-367
Saldo einde verslagjaar	466	568

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2011 is 1,91% van de netto jaar huur (eind 2010 was 2,62%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop

Saldo begin verslagjaar	367	370
Dotatie ten laste van de exploitatie	160	160
Afgeboekte oninbare posten	-298	-163
Saldo einde verslagjaar	229	367

8.6.2 Gemeenten

Asten	31	36
Cranendonck	8	43
Heeze-Leende	9	4
Helmond	14	44
Someren	3	5
Saldo einde verslagjaar	65	132

8.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

586 **1.249**

8.6.4 Overige vorderingen

V.O.F. Kalliste / woCom	15.570	15.277
V.O.F. Centrumplan Leende	91	88
Kopers nieuwbouw koopwoningen	101	323
Verzekeringsmaatschappij(en)	224	92
Personeel	9	13
Subsidies en/of bijdragen projecten	0	367
Diversen	72	65
Saldo einde verslagjaar	16.067	16.225

8.6.5 Overlopende activa

	31-12-2011	31-12-2010
Nog niet vervallen rente	366	225
Nog niet vervallen BWS-subsidies	19	22
Lasten onderhoud	246	134
Vooruitbetaalde facturen	29	175
Licentievergoedingen	15	155
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	0	246
Overige transitorische posten	88	65
Saldo einde verslagjaar	763	1.022

8.7 Liquide middelen

Direct opvraagbaar kas	1	1
Direct opvraagbaar bank	390	8.887
Spaarrekeningen	16.647	0
Deposito kort	4.000	0
Saldo einde verslagjaar	21.038	8.888

De spaarrekeningen zijn direct opeisbaar en de deposito's kort (2 x € 2 miljoen) hebben een looptijd tot 30-11-2012 en een rentepercentage van 2,95% en zijn afgesloten bij de ING.

8.8 Groepsvermogen

8.8.1 Eigen vermogen

Oorspronkelijk saldo	34.546	181.880
Effect stelselwijziging	0	-161.141
Saldo begin verslagjaar	34.546	20.739
Herwaardering parkeergarages	-1.412	0
Herwaardering sociaal vastgoed	29.409	14.153
Jaarresultaat	-1.328	-346
Saldo einde verslagjaar	61.215	34.546

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

8.9 Egalisatierekeningen

8.9.1 Te egaliseren BWS-subsidies

Saldo begin verslagjaar	170	227
In het verslagjaar vrijgevallen aanspraken BWS	-41	-57
Saldo einde verslagjaar	129	170

Deze post betreft de egalisatie van de te vorderen BWS-subsidies, welke overwegend langlopend van aard zijn, zoals deze zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

8.9.2 Te egaliseren jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen 31-12-2011 31-12-2010

Saldo begin verslagjaar	37	48
In het verslagjaar vrijgevalen jaarlijkse bijdragen	-11	-11
Afkoop jaarlijkse bijdragen	-26	0
Saldo einde verslagjaar	0	37

Deze post betreft de egalisatie van de te vorderen jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen zoals deze zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

8.10 Voorzieningen

8.10.1 Voorziening onrendabele investeringen

Saldo begin verslagjaar	37.713	41.280
Dotaties	9.294	3.522
Vrijval	-10.142	-2.683
Onttrekkingen	-6.139	-4.406
Saldo einde verslagjaar	30.726	37.713

Voorziene nadelige resultaten (onrendabele toppen) op bouwprojecten worden op het moment dat de maatschappelijke verplichting is aangegaan in een voorziening ondergebracht. Hieronder worden juridische, tevens feitelijk aangegane verplichtingen verstaan.

De voorziening voor onrendabele investeringen is overwegend langlopend van aard.

8.10.2 Voorziening deelnemingen

Saldo begin verslagjaar	98	0
Resultaat deelneming V.O.F. Kalliste / woCom	27	98
Saldo einde verslagjaar	125	98

8.10.3 Voorziening reorganisatie

Saldo begin verslagjaar	0	0
Dotatie / onttrekking overige bedrijfslasten	1.025	0
Saldo einde verslagjaar	1.025	0

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 875 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

8.11 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2011	Aflossings- verplichting 2012	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	2.516	78	0	2.438
Leningen kredietinstellingen	244.523	11.538	34.576	198.409
Terugkoopverplichting VOV	45.986	0	0	45.986
	293.025	11.616	34.576	246.833

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

De gemiddelde rentevoet van de lopende leningen ultimo 2011 is 4,35% (2010: 4,45%). Van de lening portefeuille zijn twee leningen door de gemeente Helmond gegarandeerd. Eén lening van de BNG is niet geborgd en de overige 33 leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De contante waarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2011, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, is € 243,4 miljoen. Bij de berekening is een rentevoet van 5,25% gehanteerd, zoals door het WSW is vastgesteld.

In de periode 2012-2016 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rentepercentage	Schuldrestant 31-12-2011
2012	4	4,92	10.148
2013	6	4,34	5.168
2014	1	2,20	3.260
2015	-	-	-
2016	1	3,73	16.000
Totaal	12	4,03	34.576

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,40%.

8.11.1 Leningen overheid

	31-12-2011	31-12-2010
Totaal leningen begin verslagjaar	2.666	2.666
Aflossingsverplichting voorgaand verslagjaar	0	66
Aflossingen huidig verslagjaar	-72	-66
Subtotaal schuldrestant leningen	2.594	2.666
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-78	-72
Saldo einde verslagjaar	2.516	2.594

8.11.2 Leningen kredietinstellingen

	31-12-2011	31-12-2010
Totaal leningen begin verslagjaar	246.947	236.947
Aflossingsverplichting voorgaand verslagjaar	0	7.524
Nieuwe leningen	10.000	10.000
Schuldrestanten afgeloste leningen	0	-6.052
Aflossingen huidig verslagjaar	-886	-1.472
Subtotaal schuldrestant leningen	256.061	246.947
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-11.538	-886
Saldo einde verslagjaar	244.523	246.061

Voor de financiering van in het verleden gedane investeringen, welke niet vallen onder de borging van het WSW, is in 2010 een vaste geldlening aangetrokken van € 20 miljoen.

Deze geldlening is verstrekt op basis van hypothecaire zekerheid met als onderpand:

- 11 appartementen in Haeghesteijn te Helmond;
- 27 appartementen in Brandevoort (blok 16) te Helmond;
- 44 appartementen in Brandevoort (blok 15) te Helmond;
- 12 appartementen in Brandevoort (Einzelsingel) te Helmond met 2 commerciële ruimten en een parkeerkelder specifiek voor de appartementen en waarin 11 vrij verhuurbare parkeerplaatsen.

De financiering is tot stand gekomen in overleg met het WSW. Op 2 mei 2011 heeft de tweede storting van € 10 miljoen plaatsgevonden.

8.11.3 Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo begin verslagjaar	40.630	23.976
Correctie voorgaande jaren	0	4.560
Verkochte woningen in verslagjaar	5.372	12.294
Subtotaal	46.002	40.830
Afname terugkoopverplichting	-16	-200
Saldo einde verslagjaar	45.986	40.630

De voorziening betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 307 woningen, waarvan 133 huurwoningen uit het bestaand bezit en 174 nieuwbouwwoningen.

8.12 Kortlopende schulden

8.12.1 Schulden aan leveranciers

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo einde verslagjaar	3.035	3.546

8.12.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te betalen vennootschapsbelasting	0	297
Omzetbelasting	558	359
Loonheffing	185	197
Premie ziekteverzuim	1	43
Saldo einde verslagjaar	744	896

8.12.3 Overige schulden

Vooruit ontvangen huurbetalingen	181	301
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	142	171
Verlofrechten personeel	128	128
Waarborgsommen woningen	66	31
Vooruit ontvangen subsidies en/of bijdragen projecten	43	0
Overige	4	35
Saldo einde verslagjaar	564	666

8.12.4 Overlopende passiva

Transitorische rente geldleningen	5.373	4.827
Aflossingsverplichting geldleningen	11.616	958
Huurtoeslag	201	217
Overige posten	122	69
Saldo einde verslagjaar	17.312	6.071

8.13 Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

Contractueel is Stichting woCom verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 235,8 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 9,1 miljoen euro aan te houden ten behoeve van het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk.

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

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

Gegarandeerde geldleningen

Stichting woCom staat 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 looptijd van deze garantstelling heeft een looptijd van 10 jaar (tot en met 2017).

Volgens de Woningwet mogen Nederlandse corporaties niet investeren in buitenlandse projecten. In 2005 heeft het Ministerie van VROM echter een wettelijke regeling goedgekeurd die het voor A-corporaties mogelijk maakt om jaarlijks garant te staan voor de rente en aflossing van de gegarandeerde lening (voor een bedrag van maximaal 0,03 procent van het balanstotaal), zogenaamd een DIGH-lening (Dutch International Guarantees for Housing).

De financiering loopt altijd in overleg met de betrokken overheden en valt vaak binnen bestaande ontwikkelingsprojecten en intentieverklaringen die Nederlandse ministeries hebben vastgesteld.

Financiële instrumenten

Stichting woCom maakt gebruik van derivaten om het rente -en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting woCom met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2011 € 247 negatief (31-12-2010 € 368 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van Stichting woCom staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasury statuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en defensief van aard zijn. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasury commissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggingen-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Slecht een beperkt aantal soorten derivaten zijn toegestaan, dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption;
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Hedge strategie

Risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Stichting woCom dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge instrumenten

Stichting woCom maakt gebruik van twee rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. De eerste Interest Rate Swap (IRS) is een payer Interest Rate Swap, waarbij Stichting woCom een vaste rente van 6,245% betaalt en 6 maands euribor-reuters ontvangt van de tegenpartij. De overeenkomst eindigt op 1 oktober 2013. De hoofdsom van de Interest Rate Swap bedraagt € 6,5 miljoen (nominale waarde).

De tweede Interest Rate Swap is een receiver Interest Rate Swap, waarbij Stichting woCom een vaste rente van 4,31% ontvangt en 6 maands euribor-reuters betaald aan de tegenpartij. De overeenkomst van de receiver Interest Rate Swap eindigt op 1 oktober 2013. De hoofdsom van de Interest Rate Swap bedraagt € 6,5 miljoen (nominale waarde).

Kortom de twee Interest Rate Swaps zijn twee tegengestelde instrumenten, het betreft een effectieve hedge en dekken elkaar onderling af.

Accounting

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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 renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting woCom risico's over de marktwaaarde.

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. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaaarde van de derivaten.

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 heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Reële waarde per categorie financiële derivaten:**1e Interest Rate Swap (IRS):**

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2011 € 611 negatief (31 december 2010 € 847 negatief). De boekwaarde per 31-12-2011 in de jaarrekening (balans) is € 0. Stichting woCom betaalt een vaste rente van 6,245% en ontvangt 6 maands euribor-reuters van de tegenpartij, de nominale waarde betreft € 6,5 miljoen. De overeenkomst eindigt op 1 oktober 2013.

2e Interest Rate Swap (IRS):

De marktwaarde van de receiver Interest Rate Swap is per 31 december 2011 € 364 positief (31 december 2010 € 479 positief). De boekwaarde per 31-12-2011 in de jaarrekening (balans) is € 0. Stichting woCom ontvangt een vaste rente van 4,31% en betaalt 6 maands euribor-reuters aan de tegenpartij, de nominale waarde betreft € 6,5 miljoen. De overeenkomst eindigt op 1 oktober 2013.

Pensioenen

Eind 2011 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 101% (eind 2010: 104%).

De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

- a. de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en
- b. de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Aangegane verplichtingen Nieuwbouw

Eind 2011 bestaat er een aangegane verplichting van nieuwbouwprojecten in uitvoering voor een bedrag van € 6,3 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling

Het betreft een naar de toekomst (2014) gericht budget, toegekend aan de werknemers. Derhalve hoeft er geen voorziening ten laste van het resultaat te worden opgenomen. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2011 een bedrag van € 200.

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.

Leasecontracten

Stichting woCom heeft voor twee auto's operational leasecontracten met een gemiddelde restant contractduur van 20 maanden. Deze contracten kunnen als langlopende verplichtingen gezien

worden. De restantverplichting van deze twee leasecontracten tezamen tot einde contractduur is een bedrag van € 57.

Garantstelling

Stichting woCom te Someren stelt zich garant voor alle schulden uit hoofde van rechtshandelingen en het negatieve vermogen van woCom Holding B.V. te Someren. Deze toezegging vormt een zodanige regeling dat de nakoming van de verplichtingen van woCom Holding B.V. in geval van een tekort aan middelen wordt gewaarborgd door Stichting woCom. Deze aansprakelijkstelling geldt voor de duur van 1 jaar na afloop van het boekjaar 2011.

Aansprakelijkheidsverplichting V.O.F.

Stichting woCom is met betrekking tot haar belang van 33,3% in V.O.F. Centrumplan Leende en haar belang van 50% in V.O.F. Kalliste / woCom hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze beide V.O.F.'s. Dit is conform wettelijke bepalingen, waarbij ieder der beherende vennoten hoofdelijk aansprakelijk is voor het geheel van schulden van de vennootschap.

9. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

9.1 Bedrijfsopbrengsten

9.1.1 Huren

	2011	2010
Woningen en woongebouwen	35.803	35.109
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	580	528
	36.383	35.637
Huurderving wegens leegstand	-692	-686
Huurderving wegens incassokorting	-48	-63
Totaal huren	35.643	34.888

De mutatie in de huuropbrengsten is het gevolg van:

- Algemene huurverhoging per 1 juli 2011 met 1,3%.
- Huurstijging als gevolg van geriefverbetering en huurharmonisatie.
- Oplevering en verhuur van 83 nieuwe verhuureenheden.
- Verkoop van 44 bestaande huurwoningen.
- Sloop van 27 verhuureenheden

9.1.2 Vergoedingen

Ontvangen vergoedingen servicekosten	780	704
Te verrekenen servicekosten	-112	-98
Totaal vergoedingen	668	606

9.1.3 Overheidsbijdragen

Bijdragen BWS	75	66
Bijdragen woningaanpassingen	35	11
Totaal overheidsbijdragen	110	77

9.1.4 Verkoop onroerende goederen

Opbrengst koopwoningen	1.898	4.499
Verkoopopbrengsten huurwoningen *)	7.885	10.889
Korting volgens koopgarant inzake "te woon" huurwoningen	-1.842	-2.438
Bedrijfswaarde verkopen	-1.447	-2.052
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-185	-136
Totaal	6.309	10.762

*) In 2011 zijn 44 huurwoningen verkocht (2010: 58 huurwoningen).

Koopgarant

In 2011 zijn 51 woningen onder Koopgarant verkocht (2010: 54 woningen). In de Koopgarant-regeling verleent de corporatie een korting op de verkoopprijs en is de koper bij doorverkoop verplicht de woning als eerste aan de corporatie aan te bieden waarbij de corporatie verplicht is tot terugkoop (aanbied- en terugkoopplicht). In 2011 zijn 12 woningen teruggekocht. De corporatie en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

9.1.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2011	2010
Geactiveerde productie ten behoeve van projecten	656	820
BTW teruggave uit hoofde van prorata regeling	1.160	0
Glas- en rioolfonds	132	0
Inschrijfgelden woningzoekenden	21	25
Vergoeding zendmasten	15	15
Administratieve fee deelnemingen	14	14
Ontwikkelingsfee deelnemingen	46	33
Leveringen & diensten	0	70
Energievergoeding Zendmasten	0	31
Overige vergoedingen	24	21
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	2.068	1.029

9.2 Bedrijfslasten

9.2.1 Afschrijvingen materiële vaste activa

Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	10.016	10.385
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	867	853
Totaal afschrijvingen	10.883	11.238

9.2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Mutatie in de voorziening	-1.630	839
Herwaarderingen materiële vaste activa	3.036	383
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	1.406	1.222

9.2.3 Lonen en salarissen

Het totaal aantal formatieplaatsen per 31 december 2011 is 70,2 (2010: 74,8)

9.2.4 Sociale lasten	536	504
-----------------------------	------------	------------

9.2.5 Pensioenlasten	698	706
-----------------------------	------------	------------

9.2.6 Lasten onderhoud

Planmatig onderhoud (cyclisch)	6.201	6.070
Reparatie onderhoud	1.843	1.591
Mutatie onderhoud	1.279	1.705
Subtotaal Dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	3.122	3.296

Totaal lasten onderhoud	9.323	9.366
--------------------------------	--------------	--------------

9.2.7 Lasten leefbaarheid	381	490
----------------------------------	------------	------------

9.2.8 Kosten uitbesteed werk	1.898	4.499
-------------------------------------	--------------	--------------

	2011	2010
9.2.9 Overige bedrijfslasten	7.773	6.584
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	793	1.063
Huisvestingskosten	290	304
Toezichtkosten	117	122
Woonbemiddelingskosten	694	730
Automatiseringskosten	581	564
PR & Communicatie	205	241
Controle- en advieskosten	145	177
Overige algemene kosten	245	245
Subtotaal beheerkosten	3.070	3.446

De honorarium accountant en de accountantsorganisatie die verantwoord zijn onder de Controle- en advieskosten bedroegen:

2011	Deloitte	Overig	Totaal
Controle van de jaarrekening	68	0	68
Andere controle opdrachten	14	0	14
Fiscale adviesdiensten	0	11	11
Andere niet-controle diensten	13	0	13
	95	11	106

2010	Ernst & Young	Overig	Totaal
Controle van de jaarrekening	62	0	62
Andere controle opdrachten	7	0	7
Fiscale adviesdiensten	47	0	47
Andere niet-controle diensten	10	16	26
	126	16	142

<i>Heffingen</i>		
Gemeentelijke belastingen	1.499	1.446
Sectorheffing	406	385
Verzekeringen	277	275
Contributie landelijke federatie	60	61
Subtotaal heffingen	2.242	2.167

<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Servicekosten	668	606
Kosten beleidsprojecten	203	119
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	371	88
Reorganisatiekosten	1.025	0
PuntExtra	110	101
Diverse bedrijfslasten	84	57
Subtotaal overige bedrijfslasten	2.461	971

9.3 Financiële baten en lasten

9.3.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2011	2010
Rente op liquide middelen	30	6
Rente op financiële vaste activa	283	395
Rente V.O.F. Kalliste / woCom	619	562
Rente V.O.F. Centrumplan Leende	95	84
Rente deposito	237	0
Rente geactiveerd op projecten	984	1.010
Rente op overige vorderingen	274	3
Totaal rentebaten	2.522	2.060

9.3.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	11.164	10.744
Rente op liquide middelen	17	21
Rente derivaten	126	126
Afsluitprovisie niet geborgde geldlening	20	0
Rente overige schulden	39	14
Totaal rentelasten	11.366	10.905

9.4 Resultaat deelneming

Resultaat in deelneming V.O.F. Centrumplan Leende	-1.075	-63
Resultaat in deelneming V.O.F. Kalliste / woCom	-27	-98
Totaal resultaat deelnemingen	-1.102	-161

Het negatieve resultaat in deelneming V.O.F. Kalliste / woCom is ondergebracht in een voorziening, omdat een deelneming niet negatief gewaardeerd mag worden op de balans.

9.5 Belastingen

Vennootschapsbelasting	359	-498
Actieve belastinglatentie	-54	-4
Totaal heffingen en belastingen	305	-502

In 2011 heeft Stichting woCom een voorlopige aanslag boekjaar 2011 (€ 490) betaald. Dit was voordat bekend werd dat woningcorporaties aanspraak kunnen maken op de ANBI status en daarmee in aanmerking komen voor toepassing van de herbestedingsreserve. Daarnaast heeft in 2011 een vrijval plaatsgevonden van de eerder betaalde aanslagen 2008 (€ 37) en 2009 (€ 812), waardoor woCom per saldo een bedrag van € 359 heeft ontvangen.

Stichting woCom maakt aanspraak op de ANBI status en maakt in haar aangiftes gebruik van de faciliteiten. De verwachting is derhalve dat over de jaren 2008-2011 geen fiscale winst wordt behaald. Vooralsnog is deze verwachting niet verwerkt door de betaalde voorlopige aanslag 2011 op te nemen als vordering in het verslagjaar.

10. Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht

Algemeen

Voor zover de kasstromen afwijken ten opzichte van de winst- en verliesrekening en / of balans zullen deze hieronder worden toegelicht.

Kasstroom uit operationele activiteiten

In de ontvangsten en uitgaven zijn de mutaties in debiteuren en crediteuren meegenomen, waardoor er een verschil optreedt met de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

De ontvangsten uit verkopen betreffen de bruto verkoopopbrengsten van de verkochte woningen minus de eventueel verstrekte korting. (Des)investeringsactiviteiten zijn nominaal.

Het bij de operationele uitgaven in mindering gebrachte aandeel uitgaven vastgoed is toegerekend aan de kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten en in het bijzonder aan de investeringen nieuwbouw.

11. Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	286.422	269.179
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.691	602
Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.979	8.023
	293.092	277.804
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	15.323	10.597
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	45.986	40.630
	61.309	51.227
Financiële vaste activa		
Effecten	5.000	5.000
Leningen u/g	5.000	5.000
Te vorderen BWS-subsidies	129	170
Te vorderen jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	0	37
Deelnemingen	5	5
Belastinglatentie	805	859
	10.939	11.071
Totaal vaste activa	365.340	340.102
Vlottende activa		
Vorraden	1.415	1.523
Onderhanden projecten	152	434
Vorderingen		
Huurdebiteuren	442	558
Gemeenten	65	132
Belastingen en premies sociale verzekeringen	586	1.249
Groepsmaatschappijen	20.706	19.917
Overige vorderingen	352	851
Overlopende activa	778	1021
	22.929	23.728
Liquide middelen	20.956	8.718
Totaal vlottende activa	45.452	34.403
TOTAAL ACTIVA	410.792	374.505

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2011	31-12-2010
Eigen vermogen		
Overige reserves	26.831	16.856
Herwaarderingsreserves	34.384	17.690
	61.215	34.546
Egalisatierekeningen		
Te egaliseren BWS-subsidies	129	170
Te egaliseren jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	0	37
	129	207
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	30.726	37.713
Voorziening deelnemingen	3.173	1.654
Voorziening reorganisatie	1.025	0
	34.924	39.367
Langlopende schulden		
Leningen overheid	2.516	2.594
Leningen kredietinstellingen	244.523	246.061
Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	45.986	40.630
	293.025	289.285
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	389.293	363.405
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	3.025	3.534
Belastingen en premies sociale verzekeringen	744	896
Overige schulden	435	618
Overlopende passiva	17.295	6.052
Totaal kortlopende schulden	21.499	11.100
TOTAAL PASSIVA	410.792	374.505

12. Winst- en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	34.900	34.243
Vergoedingen	620	562
Overheidsbijdragen	110	77
Verkoop onroerende goederen	6.309	10.762
Overige bedrijfsopbrengsten	2.952	1.864
Totaal bedrijfsopbrengsten	44.891	47.508
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa	10.883	11.238
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.406	-204
Lonen en salarissen	3.587	3.591
Sociale lasten	536	504
Pensioenlasten	698	706
Lasten onderhoud	9.223	9.282
Lasten leefbaarheid	381	490
Kosten uitbesteed werk	1.898	4.499
Overige bedrijfslasten	7.648	6.407
Totaal bedrijfslasten	36.260	36.513
Bedrijfsresultaat	8.631	10.995
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.522	2.154
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.267	-10.905
Resultaat voor belastingen	-114	2.244
Resultaat deelnemingen	-1.519	-2.088
Belastingen	305	-502
Resultaat na belastingen	-1.328	-346

13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2011	2010
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	34.807	34.273
Vergoedingen	592	505
Overheidsbijdragen	110	468
Rente ontvangsten	1.397	1.143
Overige bedrijfsopbrengsten	3.497	1.044
Totaal ontvangsten	40.403	37.433
Rente betalingen	10.627	11.130
Lasten onderhoud	9.675	9.402
Lasten leefbaarheid	381	490
Lonen en salarissen	3.587	3.580
Sociale lasten	545	492
Pensioenlasten	691	741
Overige bedrijfslasten	7.098	6.380
Belastingen	490	1.050
Aandeel uitgaven vastgoed	-1640	-1.830
Totaal uitgaven	31.454	31.435
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.949	5.998
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële Vaste Activa		
Ontvangsten uit verkopen bestaande woningen	5.858	8.451
Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	1.898	4.499
Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-746	-362
Investerings nieuwbouw	-12.187	-12.209
Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-869	-1.800
Financiële Vaste Activa		
Deelnemingen	293	271
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.753	-1150
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe leningen	10.000	10.000
Aflossingen leningen	-958	-7.630
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.042	2.370
Totaal jaarlijkse kasstromen	12.238	7.218
<i>Verloop geldmiddelen:</i>		
Saldo begin verslagjaar	8.718	1.500
Totaal jaarlijkse kasstromen	12.238	7.218
Saldo einde verslagjaar	20.956	8.718

14. Toelichting enkelvoudige jaarrekening

Bedragen x € 1.000

14.1 Algemeen

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.3.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Waardevermeerderingen van materiële vaste activa, niet zijnde (vastgoed)beleggingen, worden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen.

14.2 Toelichting specifieke balansposten

14.2.1 Groepsmaatschappijen

De post "groepsmaatschappijen" in de enkelvoudige balans bestaat uit:

	31-12-2011	31-12-2010
woCom Brandevoort B.V.	13.600	13.422
woCom Centrumplan Leende B.V.	3.445	3.212
woCom Projecten B.V.	1.372	1.053
woCom Projectontwikkeling B.V.	30	31
woCom Parkeergarages B.V.	2.213	2.116
woCom Holding B.V.	46	83
Totaal rekening-courant verhouding	20.706	19.917

14.2.2 Overige reserves

Oorspronkelijk saldo	16.856	181.880
Stelselwijziging	0	-161.141
Saldo begin verslagjaar	16.856	20.739
Overboeking naar herwaarderingsreserve	0	-25.555
Herrubricering herwaardering commercieel vastgoed	-4.462	4.985
Gerealiseerde afschrijvingen	10.016	10.385
Gerealiseerde verkopen	5.302	6.648
Gerealiseerde sloop	447	0
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.328	-346
Saldo einde verslagjaar	26.831	16.856

14.2.3 Herwaarderingsreserve

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo begin verslagjaar	17.690	0
Overboeking van overige reserve	0	25.555
Herwaardering parkeergarages	-1.412	0
Herrubricering herwaardering commercieel vastgoed	4.462	-4.985
Gerealiseerde afschrijvingen	-10.016	-10.385
Gerealiseerde verkopen	-5.302	-6.648
Gerealiseerde sloop	-447	0
Mutatie actuele waarde	29.409	14.153
Saldo einde verslagjaar	34.384	17.690

14.2.4 Deelnemingen*Beginstand deelnemingen*

woCom Holding B.V.	-1.654	434
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	5	5
Saldo per 1 januari	-1.649	439
Gepresenteerd onder voorzieningen	1.654	0
Stand per 1 januari	5	439

Mutatie

Resultaat woCom Holding B.V.	-1.519	-2.088
------------------------------	--------	--------

Eindstand deelnemingen

woCom Holding B.V.	-3.173	-1.654
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	5	5
Saldo per 31 december	-3.168	-1.649
Gepresenteerd onder voorzieningen	3.173	1.654
Stand per 31 december	5	5

15. Overige toelichtingen

15.1 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

bestuurders en voormalige bestuurders	€ 168 (voorgaand jaar € 154)
commissarissen en voormalige commissarissen	€ 83 (voorgaand jaar € 85)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
C.J.J. Strik Algemeen directeur	139	86	29	19	0	0	0	0
E.J.P. Jansen Directeur Wonen	0	41	0	8	0	0	0	0
Totaal	139	127	29	27	0	0	0	0

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

		Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
Naam		2011	2010	2011	2010	2011	2010
W.J. Slegers	Voorzitter	15	15	0	0	0	0
F.P.W. Eliëns	Vice-voorzitter	12	13	0	0	1	1
P.W.L. Kloet	Lid 1	10	10	0	0	0	1
W.G. Fijten	Lid 2	10	10	2	2	0	0
F.M. Gijsberts	Lid 3	10	10	2	2	0	0
A.G. van Merode	Lid 4	10	10	0	0	1	1
A.J.M. van Schijndel- Verleisdonk	Lid 5	10	10	0	0	0	0
Totaal		77	78	4	4	2	3

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op Toegelaten Instellingen volkshuisvesting. Gemeld dienen te worden de functionarissen die meer verdienen dan het vastgestelde gemiddelde salaris van de minister (in 2011: € 193).

In 2011 heeft één functionaris, directeur Financiën, een inkomen (€ 212) genoten dat uitgaat boven het normbedrag van de Wopt. Dit is het gevolg van een uitkering vanwege het beëindigen van het dienstverband.

15.2 Verklaring van directie en de Raad van Commissarissen

Ondergetekenden verklaren dat alle uitgaven zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2011, zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, juni 2012

Directie

C.J.J. Strik
Algemeen Directeur / Bestuurder

P.M.C.M. van Rixtel
Directeur Vastgoed

S.W.A. Vermeer
Manager Beleid & Bestuur

V.J.J. Nabben
Manager Wonen

R.H.A. de Boer
Manager Financiën & Control a.i.

De Raad van Commissarissen

W.G. Fijten
Voorzitter

F.P.W. Eliëns
Vice-voorzitter

P.W.L. Kloet
Lid

F.J.R. Holtman
Lid

R.M. Gijsberts
Lid

A.G. van Merode
Lid

15.3 Overige gegevens

Statutaire winstbestemming

Hierover is geen bijzondere bepaling opgenomen in de statuten. De winstbestemming volgt het doelvermogen, waarbij alle middelen worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010

De jaarrekening 2010 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 juni 2011. In de jaarrekening 2010 is het resultaat ten bedrage van € 7.159 positief geheel ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

Het bestuur bestemt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen het resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrag van € 1.328 negatief geheel ten laste van het eigen vermogen.

De jaarrekening 2011 wordt in de vergadering op 18 juni 2012 van de Raad van Commissarissen ter goedkeuring en vaststelling voorgelegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum welke een materiële invloed hebben op de jaarrekening.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring is afzonderlijk weergegeven bij Deel D.

15.4 woCom in cijfers

Omschrijving	2011	2010	2009	2008	2007
eenheden huurwoningen	6.266	6.272	6.304	6.219	6.139
eenheden in verzorgingshuizen	407	407	401	401	401
overige wooneenheden					
- bijzondere woonvormen	82	67	82	82	23
- kamerverhuur	6	6	6	6	6
- standplaatsen	27	27	27	27	27
- woonwagens	19	19	22	22	22
	134	119	137	137	78
Subtotaal aantal wooneenheden	6.807	6.798	6.842	6.757	6.618
niet-wooneenheden					
- garages	113	113	109	98	98
- bedrijfsruimten/winkels	29	29	21	18	18
- overig bezit	8	8	8	8	8
- maatschappelijk vastgoed	19	17	2	0	0
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	169	167	140	124	124
Totaal verhuureenheden TI	6.976	6.965	6.982	6.881	6.742
verhuureenheden in verbindingen	161	161	161	161	71
Totaal verhuureenheden woCom-groep	7.137	7.126	7.143	7.042	6.813
Sociaal vastgoed (DAEB)	6.925	6.916	6.933	6.939	6.710
Commercieel vastgoed (NEDAB)	212	210	210	103	103
Specificatie mutaties verhuureenheden woCom-groep					
- opgeleverd	83	33	125	274	59
- verkocht	-44	-58	-24	-24	-18
- sloop	-27	0	0	-20	0
- overig	-1	-2	0	-1	-3
- toegevoegd	0	10	0	0	0
Totaal mutaties	11	-17	101	229	38
Specificatie mutaties Verkoop onder voorwaarden					
- aangekocht	12	4	0	1	0
- doorverkocht	-10	-2	-1	0	0
Specificatie aantallen woongelegenheden naar gemeente					
- Asten	403	403	389	388	388
- Cranendonck	1.511	1.517	1.530	1.507	1.488
- Heeze-Leende	1.089	1.047	1.068	1.075	1.066
- Helmond	2.169	2.202	2.204	2.129	2.010
- Someren	1.635	1.629	1.651	1.658	1.666
	6807	6798	6842	6757	6618

Omschrijving	2011	2010	2009	2008	2007
Het waarborgen van de fin.continuiteit					
Liquiditeit (current ratio)	1,87	2,69	1,28	1,07	1,49
Solvabiliteit	15,01	9,26	35,96	42,85	41,93
Rentabiliteit eigen vermogen	-2,17	22,17	-20,69	13,04	-6,92
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,59	4,45	4,56	4,97	5,01
Rentabiliteit totaal vermogen	2,46	4,98	-5,36	7,62	-1,03
Gemiddelde bedragen per VHE (in euro's)					
Lasten onderhoud	1.360	1.385	1.646	2.187	2168
Personele lasten	675	675	676	632	563
Overige bedrijfslasten	1.032	870	923	885	856
Eigen vermogen	8.577	4.850	25.825	31.490	28.400
Balanswaarde	42.279	39.260	61.820	62.695	59.220
WOZ-waarde	155.713	157.120	163.965	153.700	149.750
eenheden huurwoningen naar netto-huurklasse					
Goedkope huur	1.027	1.058	1.124	1158	1.213
Betaalbare huur	4.841	4.880	4.887	4932	4.800
Dure huur	398	334	293	129	126
	6.266	6.272	6.304	6.219	6.139
Formatieplaatsen					
Directie	1,9	1,9	2,2	3,8	3,8
Vastgoed	22,8	23,8	19,8	18,8	15,6
Strategie en Staf	7,8	7,9	9,1	8,4	8,0
Financiën en Control	17,3	18,7	15,2	17,9	13,9
Team wonen Dorpen	10,1	11,8	13,7	14,0	11,6
Team wonen Stad	10,3	10,7	11,4	10,3	9,4
	70,2	74,8	71,4	73,2	62,3
Ziekteverzuimpercentage					
	4,77	4,27	4,26	2,37	2,10
Definitie netto-huurklasse 2011					
Goedkope huur	tot € 361,66				
Betaalbare huur	vanaf € 361,66 tot € 554,76				
Dure huur	vanaf € 554,76				

15.5 Berekeningswijze financiële kengetallen

Liquiditeit (current ratio)

vlottende activa : kortlopende schulden

$$40.552 : 21.655 = 1,87$$

Solvabiliteit

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100%

$$(61.215 : 407.900) \times 100\% = 15,01\%$$

Rentabiliteit eigen vermogen

(jaarresultaat – vpb : eigen vermogen einde verslagjaar) x 100%

$$((-1.328 - (0) : 61.215) \times 100\% = -2,17\%$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde langlopende geldleningen) x 100%

$$((11.366 : (248.655 + 247.039) : 2) \times 100\% = 4,59\%$$

Rentabiliteit totaal vermogen

(jaarresultaat – vpb + rentelasten) : totaal vermogen x 100%

$$((-1.328 - (0) + 11.366) : 407.900) \times 100\% = 2,46\%$$

15.6 Lijst met afkortingen

BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BWS	Besluit Woninggebonden Subsidies
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DIGH	Dutch International Garanties for Housing
NEDAB	Niet-Economische Diensten van Algemeen Belang
P&O	Personeel en organisatie
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
SPW	Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties
SRE	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
VHE	VerHuurEenheid
VROM	Ministerie Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VOF	Vennootschap onder Firma
VOV	Verkocht onder voorwaarden
VSO	VastStellingsOvereenkomst
WIF	WoonInvesteringsFonds
WOZ	Wet Onroerende Zaakbelasting
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Stichting woCom

Witvrouwenbergweg 2
5711 CN Someren
Postbus 36
5710 AA Someren
Telefoon 0493 497600
info@wocom.nl

Kantoor Someren

Witvrouwenbergweg 2
5711 CN Someren

Servicekantoor Helmond

Mierloseweg 71
5707 AC Helmond

www.wocom.nl